

Protokoll från styrelsemöte i Bojen 12

Datum: 2006-06-28

Deltagare nuvarande styrelsen: Henrik Andersson, Ann-Christine Hagelin, Jessie Xing, Per Olof Lindström, Karin Bjernbäck, Michael Lindberg, Bo Delleryd, Oskar Kylin, Frida Tidqvist

Deltagare gamla styrelsen: Birgitta Borell

Vid protokollet: Ann-Christine Hagelin

Justeringsman: Karin Bjernbäck

Ekonomi

Föreningen har stora finansiella tillgångar (räntebärande placeringar). Samtidigt har vi två lån, ett 5-årigt lån (2 mkr) som förfaller 2008-02-20, samt ett lån med rörlig ränta (3,15 mkr, Nordea). Det rörliga lånet kan vi amortera av när vi vill. Hittills har dock räntan varit så låg att räntan på de finansiella placeringarna överstigit låneräntan, d.v.s. det har varit lönsamt för oss att behålla det rörliga lånet. Nu börjar dock räntan på lånet att stiga p.g.a. allmänt stigande räntor och det är troligt att låneräntan snart överstiger ränteintäkten på de finansiella placeringarna. När detta inträffar bör vi om möjligt likvidera placeringarna och amortera ner lånet.

Uppföljning: Prata med Nordea om villkor för amortering av lånet samt kolla hur vi kan likvidera placeringarna.

Loggböcker: Det finns tre olika loggböcker, där information finns om pågående och avslutade ärenden.

1. Förvaltningsärenden
2. Medlemsärenden
3. Övrigt

1. Förvaltningsärenden

- ? **Värmecentralerna:** Våra värmeväxlare är ganska gamla och har i princip nått slutet av sin livslängd. Vi har haft problem med värmen i lägenheterna, och har därför undersökt alternativa lösningar för upprustning eller byte (Henrik Reitz-Karlsson ansvarig).

Att byta ut värmeväxlarna i värmecentralerna kostar ca 150 000 per hus. Henrik har dock talat med Driftia som gjort bedömningen att vi kan vänta med ett byte. Istället har gamla styrelsen beslutat om installation av en s.k. elysator (för bägge husen). Den förlänger livslängden på värmeväxlarna och förbättrar prestanda. Elysatorn kostar 68 000 kr totalt. Installation kommer att ske under hösten, och vi har en provotid på 6 månader. Om den inte fungerar får vi pengarna tillbaka. Henrik har även kollat referenser på andra kunder som installerat elysator, bl.a. Forsmarks kraftverk.

Bolaget Inpreva sköter installationen av elysatorn. Per-Olof som ny tekniskt ansvarig i styrelsen, kommer att övervaka besiktning. När den väl är i drift ska den tömmas ungefär varannan vecka.

Elysatorerna innehåller magnesiumanoder som ska bytas ut med 6-13 års mellanrum, vilket kostar ca 3 000 kr.

Däremot kommer vi någon gång under de kommande 10 åren att tvingas investera i nya värmeväxlare, vilket bör beaktas vid budgetarbete. Det går inte att säga när.

Uppföljning: Be Driftia tömma elysatorerna vid rondering.

- ? **Byte av dörr mot innergården i 139:** Dörren är av och måste bytas. Den är inte standardmått, utan måste måttbeställas. Nibema, som även levererat våra lägenhetsdörrar och portar, kan tillverka en ny dörr för 15 000 kr. Möjligtvis ska vi även undersöka andra alternativ. Dock viktigt att också bibehålla stilen på fastigheten, så dörren ska se ut som den i 137. Alternativet vore om man hittade en betydligt billigare dörr, men i annorlunda utförande, så kunde man byta dörrarna i båda husen.

I samband med dörrbyte finns även önskemål om att sätta på en dörrstopper så man kan ställa upp dörren när man t.ex. bär ut cyklar.

- ? **Ytterportarna:** Nibema ansvarar, och har kallats in vid många tillfällen då portarna inte fungerat, främst i 139. Gamla styrelsen har däremot noterat att även vissa boende i huset skruvat på dörrfjädern, t.ex. för att man blivit störd av att dörren smäller igen för hårt när den blivit spänd, och det kan delvis förklara varför problem uppstår så snart igen.

- ? **Hissdörren i 139:** Dörren kärvar. Kolla med Hissgruppen om de kan fixa.
 - ? **Drag från dörren till takterass i 139:** Ulla har påpekat att det drar kallt från dörren. Kolla.
 - ? **Varmvatten i 139:** Åtgärdat.
 - ? **Läcka mellan två lägenheter:** Inga nyheter, kan komma upp igen, men måste lösas mellan bostadsrättsinnehavarna.
 - ? **Läcka i B. Borells förråd:** Vatten läcker in från gården ovanför. Detta bör vi åtgärda innan hösten då det blir blött ute igen.
 - ? **Lägenhetsliggare:** Bör upprättas. Det finns en pärm i styrelserummet med alla lägenheter. I den ska föras in alla reparationer och ombyggnationer av lägenheterna. Arbetet inleddes av Anders Andréasson, som flyttade och inte avrapporterat. Försök kontakta för att kolla vad som är gjort. Vi bör även överväga att göra en systematisk genomgång av bostadsrätterna eftersom ändringar, i synnerhet under de första åren efter ombildningen, är bristfälligt dokumenterade.
- Hyresrätterna har kontrollerats av gamla styrelsen. Förteckning finns.
- ? **Ansökningar om ombyggnation:** Godkänns och datum för godkännande noteras lämpligen på ansökan. Sedan sätts en kopia av ansökan bakom styrelseprotokollet, samt en kopia i lägenhetsliggaren.
 - ? **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK):** Måste genomföras vart 8'e år. Skulle ha genomförts under 2005, men det finns en oro för att husets ventilation kan bli underkänd eftersom badrummen i 139 inte lever upp till kraven på två ventiler i badrummet.

Elavtal: Undvik tillsvidareavtal.

2. Medlemsärenden

- ? Nebil Abdullah: Ibland störande för grannarna. Har psykiska problem och sociala myndigheterna är inkopplade. Har även en god man. Tala med Elisabeth Persson som har alla uppgifter. Notera incidenter!
- ? Seppo Tervonen: Alkoholproblem, men främsta problemet är störande besökare i lägenheten. Sociala myndigheterna är inkopplade. Notera incidenter!

- ? Hopeakivi är hyresgäst. Ringer ofta till Driftia, men oftast finns inget fel. Jourutryckningarna kostar föreningen mycket pengar, varför Driftia nu ringer styrelsen (ordföranden) när man fått ett samtal. Då har vi möjlighet att först verifiera problemet och om ett problem föreligger kan vi bedöma om det är något som föreningen bör stå för eller om hyresgästen själv bör betala.
- ? Kraftig rökutveckling i Grenwalds lägenhet under midsommarhelgen ledde till en brandkårsutryckning. Detta har hänt vid två tidigare tillfällen. Styrelsen måste prata med hyresgästen och begära att en timer installeras på spisen.
- ? Nya medlemmar godkända: Christina Hemborg och Robin Bergström (sammanboende).

FS-nycklar: Går till husets alla utrymmen, inklusive värme och vatten. FS-nycklas innehas av Per-Olof, Oscar och Birgitta Borell.

Beslut om nyckelansvarig: Birgitta Borell har av styrelsen utsetts att fortsatt vara nyckelansvarig i föreningen.

Beslut om ombyggnad av bostadsrätter:

- ? Lgh 108, Henrik Ahlénus, 137, 1 tr – Beviljad av gamla styrelsen
- ? Lgh x, Patrik Wallängen, 137, 2 tr - Beviljad av gamla styrelsen (badrum inkl. golvbrunn)
- ? Lgh x, Emelie Hall, 137 NB - Beviljad av gamla styrelsen
- ? Lgh 214, Mona Mazur, 139, 2 tr – Beviljad av nya styrelsen vid dagens möte.
- ? Lgh 136, Bo Delleryd, 137 - Beviljad av nya styrelsen vid dagens möte (badrum inkl. golvbrunn).

Hyreshöjning: SBC har förhandlat. 3 % höjning för hyresrätterna i år.

Briefing om hyreslägenheterna ska hållas med gamla styrelsen vid en senare tidpunkt.

Lån av FS-nyckel: T.ex. hantverkare. Begär 500 kronor i deposition.

Kontaktuppgifter till nya styrelsen: Skicka ut namn och hemnummer i höstens första Bojen-bulletin.

Husfruar: Gun Fraulo, Astrid Orrgård.

Blomlådor: Måste sitta på insidan av balkongräcket. Påminn om detta i höstens första Bojen-bulletin.

Lokal för stämma: Trossens Matsal (nu Fridas) 08-50808688. Det finns även möjlighet att hyra lokal av Länkarna, dock något dyrare.

Öppet hus för medlemmar: Skriv i höstens första Bojen-bulletin at nya styrelsen tänker fortsätta med detta initiativ och sätt ett datum för öppet hus under hösten.

Kurser hos SBC: Gratis baskurs i bostadsrättskunskap. Så många som möjligt i styrelsen bör gå den. Övriga mer specifika kurser:

- ? Påbyggnadskurs för ordförande: Henrik och eventuellt Ann-Christine
- ? Fastigheten i fokus: Per-Olof är intresserad av att gå denna kurs.
- ? Kurser om bokslut: Jessie kommer att titta på dessa.

Styrelse-kickoff: Diskutera om vi vill göra någon aktivitet kombineras med konferens under hösten, t.ex. kryssning.

Datum för nästa styrelsemöte: Vecka 33, 16/8 alt. 14/8 kl. 18:30.