

Protokoll från Brf Storstugans styrelsemöte STM 11-21, 2021-10-26 i Marknadssalen, Täby

1. Mötets öppnande

Lennart Pettersson öppnade mötet och valdes att leda mötet.

2. Närvaroregistrering

Lennart Pettersson
Christina Fridlitzius
Marya Sevenius
Mats Löfgren
Veronica Lundberg
Anna Szafrán
Jarek Majtyka
Björn Dahlström
Nils Henström (Via videolänk)
Christian Ahlström (Förvaltare) punkt 1 – 20
Claes Björlin (Adjungerad, stämموald revisor)
Bengt Allfors (Adjungerad, stämموald revisor)

3. Fastställande av dagordningen

Dagordningen godkändes.

4. Val av protokolljusterare samt protokollförare

Jarek Majtyka valdes att justera protokollet tillsammans med Lennart Pettersson och Björn Dahlström att föra det.

5. Föregående protokoll

Protokoll STM 10-21 godkändes och lades till handlingarna

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 11-21

6. Föranmälda beslutsärenden

6.1. Borttagande av 63 st rönnbärsträd på parkeringen

Beslöts:

Att förvaltningen får i uppdrag att nedtaga 63 rönnbärsträd i anslutning till parkeringsplatserna samt borttransport av de fällda träden.

Att stubbrytning inte ingår i uppdraget.

Att förvaltningen ska undersöka vad de borttagna rönnarna skulle kunna ersättas med.

6.2. Utbyte av kvicksilverljuskällor till LED-ljuskällor i föreningens lyktstolpar

Beslöts:

Att Miljöbelysning initialt ska göra en provinstallation av nya LED-ljuskällor med tillbehör i en av varje typ av förekommande utomhusamatur.

Att om dessa installationer visar sig nöjaktiga (ska bedömas av styrelsen) och inga ytterligare kostnader tillkommer acceptera offerten från Miljöbelysning.

6.3. Upprustning av lekplats, byggandet av grillplats och införskaffande av utegym

Beslöts:

Att ge förvaltningen i uppdrag att demontera den utdömda gungställningen och att ersätta denna med tidigare inköpt gungställning som står i "rundningen".

Att förvaltningen får i uppdrag att införskaffa en ny vippbräda/gungbräda för att ersätta den tidigare borttagna.

Att förse lekplatsen med två skyltar som upplyser om att rökning är förbjuden i anslutning till lekplatsen.

Att inga ytterligare förändringar ska göras av grillplatsen som medför annat än obetydliga kostnader.

Att förvaltningen får i uppdrag att i egen regi ta fram ett underlag i hur man kan göra grillplatsen trevligare.

Att förvaltningen ska inkomma med förslag till regler och rutiner som ska gälla för grillplatsen, så att dessa kan införas i Boendepärmen och på hemsidan.

Att föreningen i dagsläget inte ska införskaffa något utegymn.

HSB BRF STORSTUGAN

Protokoll Styrelsemöte 11-21

6.4. Utgå (Tillkommande kostnader för utbyte av källarbelysning)

Punkten utgår enligt beslut av ordförande innan mötet.

**6.5. Upphandling av åtgärder och tjänster för brandsäkerhet
Beslöts:**

Att förvaltningen får i uppdrag att beställa:

Provtryckning av stigarledningar, SEK [REDACTED]

Årsöversyn av stigarledningar var 5:e år, SEK [REDACTED]

Årlig licensavgift WEP-SBA, SEK [REDACTED]

Konsultation 45 timmar á SEK 1 280, SEK [REDACTED]

Totalt: SEK 235 244 inkl

7. Styrelsens beslutsuppföljning

Bordlades till styrelsedagen 2021-11-13

8. Bordlagda ärenden**8.1. Arvoden och ersättningar**

Bordlades till styrelsedagen 2021-11-13

9. Rapport från ordförande (Lennart Pettersson)

Lennart väckte frågan om beslutsunderlagen ska beredas av respektive arbetsgrupp innan de inlämnas till styrelsen och styrelsemötet. Mötet var av meningen att detta inte var nödvändigt utan att beslutsunderlag kan inlämnas utan att respektive arbetsgrupp berett ärendet.

10. Ekonomigruppen (Veronica Lundberg)

Föreningen har två lån på totalt 30 miljoner som förfaller 2021-12-10

Vi ligger ca 2 miljoner plus jämfört med budgeten, främst beroende på att olika projekt och underhållsåtgärder skjutits upp.

Intäkterna är högre än budgeterat

Kostnaderna för uppvärmning är för lågt budgeterat och kommer att överskridas i förhållande till budgeten

BLP

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 11-21

11. Fastighetsgruppen (Mats Löfgren)

Mats har haft möte med Christina och Veronica för att kunna prognostisera kostnaderna för underhållet under 2022.

Urban Landmark har ansvaret för den kommande OVK:n. Det råder vissa oklarheter om vilka normer som gäller. OVK:n ska genomföras på ett coronasäkert med vaccinerad personal. Christina är med på mötet med Ventus för att försäkra vilka rutiner och regler som ska gälla.

Vid

Skrotningen av lös betong från brandbalkongerna pågår och ska vara avslutat senast i början av december.

Upphandling av nya entrépartier ska påbörjas i år. Genomförandet kommer att ske under 2022.

Målning av entréplanet i brandtrapporna och utbyte av värmeradiatorer påbörjat. Det har inkommit klagomål gällande målningsarbetet. Ska vara klart de närmaste veckorna.

Nästa fastighetsgruppsmöte 2021-11-11.

12. Kommunikationsgruppen (Björn Dahlström)

Björn har börjat att gå igenom hemsidan och kommer be förvaltningen att uppdatera den.

13. Studie- och fritidsverksamheten (Marya Sevenius)

Kursverksamheten fortsätter. Marya har försökt att begränsa ersättning till kursledarna. I de kurser som kursledare inte aktivt "utbildar" deltagarna begränsas ersättningen till fem tillfällen. Resterande mötestillfällen får betraktas som social samvaro för vilket inget arvode utgår till kursledaren.

14. Fjärrvärmegruppen (SVAF) (Björn Dahlström)

Minnesanteckningarna från referensgruppens möte 2021-10-05 gicks igenom. Inget nytt möte inplanerat, får anstå tills förhandlingarna avancerar. Frågan ställdes om det finns någon aktuell affärsplan. Denna fråga får lämnas till föreningens representanter i SVAF och TFAB.

HSB BRF STORSTUGAN

Protokoll Styrelsemöte 11-21

15. Förvaltningen (Christian Ahlström)**15.1. Rapporter från förvaltningen**

Christian föredrog förvaltningsrapporten samt fastighetssynen.

Åtgärdade brister när det gäller registrering av parkeringsplatserna förväntas öka föreningens intäkter från dessa med SEK 150 000 per år som föreningen tidigare gått miste om.

Förbrukningen av fjärrvärme ligger i nivå med föregående års.

Förbrukningen av kallvatten, varmvatten och el ligger under föregående års förbrukning.

Två mindre vattenskador har uppstått sedan augusti beroende på läckage från diskmaskiner

När det gäller felanmälningarna till förvaltningen är den mest frekvent förekommande felanmälning gäller gästrummen, 83 st under tiden 2021-01-01 -- 2021-10-14 eller två per vecka och 20% av alla felanmälningar.

Beslöts:

Att förvaltningen återkommer med en mer detaljerad redovisning över vad i dessa felanmälningar består i.

Diskussion uppkom när det gäller hur boendestörningar ska hanteras.

Beslöts:

Att förvaltningen får i uppdrag att återkomma till styrelsen med förslag på rutiner hur störningarna ska hanteras.

15.2. Projektplanering 2021, Gant-schema

Uppdaterat Gant-schema presenterades

15.3. UH-plan uppdat åren 2021-2051

En uppdaterad underhållsplan presenterades där det framgår att det enligt underhållsplanen finns ett underhållsbehov på SEK 100 000 000 fram till 2025 varefter behovet reduceras till omkring SEK 3 000 000 per år

HSB BRF STORSTUGAN

Protokoll Styrelsemöte 11-21

15.4. Andrahandsupplåtelser

Enligt förvaltningen finns det 17 av föreningen godkända andrahandsuthyrningar, 9 för vilka det är okänt om de har upphört och 23 stycken som hyrs ut i andra hand av Täby kommun.

För att få bättre kontroll över vilka beviljade andrahandsuthyrningar som finns i Storstugan.

Beslöts:

Att bara föreningens namnskyltar få finnas på brevkasten.

Att namnskyltar gällande andrahandsuthyrningar som godkänts av föreningen ska vara i en avvikande färg.

Att medlemmarna ska informeras om detta innan det genomförs.

15.5. Obetalda avgifter och hyror

2021-08-31: SEK 108 087

2021-09-30: SEK 19 245

15.6. Anmälan om inträde

Fem anmälningar om inträde har inkommit.

15.7. Rapport från Tyrens ang [REDACTED] skadat badrumsbjälklag

Rapporten från Tyrens presenterades. Rapporten delges HSB-juristen för fortsatt handläggning.

15.8. Information om Tillkommande kostnader för utbyte av källarbelysning (ursprungligen punkt 6.4)

Förvaltaren informerade om tillkommande kostnader för byte av belysning i källaren.

Beslöts:

Att då det är oklart hur dessa kostnader har uppstått och att utreda det närmare.

BLI
J

HSB BRF STORSTUGAN

Protokoll Styrelsemöte 11-21

16. Kvalitet och miljö

Punkten utgår och ska inte finnas med på kommande dagordningar. Kvalitet och miljö ska beaktas i alla beslut.

17. Informations-/Diskussionspunkter**17.1. Tidpunkt och lokal för medlemsmöte med budgetinformation**

Förvaltaren informerade om att Tibbleatern är bokad för att hålla en extrastämma med budgetinformation 2021-12-06 samt att övriga arrangemang är vidtagna.

17.2. Tidpunkt och lokal för årsstämman 2022

Ekonomiansvarig Veronica Lundberg framförde att det är ogörligt att hålla ordinarie stämma i slutet på mars. Bokslutet hinner inte bli färdigt så att det kan presenteras för revisorerna i tid.

Beslöts:

Att stämman ska hållas tidigast i mitten av april.

Att förvaltningen ska söka efter en alternativ lokal då Tibbleatern inte är tillgänglig då. Alternativa lokaler kan vara: Samlingssalen i Tibble kyrka med angränsande lokal, Täby huvudbiblioteks hörsal samt Åvaskolans aula. Förvaltningen ska inventera antalet deltagare som ryms i de olika lokalerna samt utröna om de är tillgängliga under andra halvan av april och i maj.

18. Skrivelser till förvaltningen

Ingen inkommen skrivelse till förvaltningen

19. Skrivelser till styrelsen

Frisersalongen på Åkerbyvägen 96 har anmält intresse för en större lokal. Någon sådan finns inte ledig

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 11-21

20. Övriga ärenden

20.1. Val av säkerhetsansvarig

Då det visat sig att styrelsen måste ha någon säkerhetsansvarig, valdes Lennart Pettersson att vara föreningens säkerhetsansvarige.

20.2. Styrelsedag 2021-11-13

Christina Fridlitzius informerade att Näsby slott är bokad och att programmet börjar 08:00 med gemensam frukost. Styrelsemedlemmarna uppmanas att återkomma med besked om de kan delta till Christina så snabbt som möjligt.

21. Förvaltningen

Diskussion om den nuvarande förvaltningen och hur extern ekonomisk förvaltning kommer att påverka vår lokala förvaltning. Viktigt att hålla personalen informerad.

Många och stora ÄTA-kostnader eventuellt orsakade av dåliga underlag. Urban Landmark inkommer med ett förslag till nya avtalskrivningar som bättre ska tillgodose föreningens intressen.

22. Upphandling av extern förvaltning

Diskussion om hur vi går vidare med en upphandling av extern teknisk förvaltning. Christina jagar på Jahn Wahlbäck om att han måste bli klar med sin utredning.

23. Utvärdering av mötet

Vi klarade av mötet på två timmar och tre kvart! Bra att revisorerna kunnat vara med så att de är väl insatta i styrelsens arbete och de projekt som styrelsen driver.

24. Kalendarium

Styrelsedagen med middag på kvällen på Näsby slott 2021-11-13 08:00
Nästa ordinarie styrelsemöte 2021-11-23 18:00 i Marknadssalen

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 11-21

25. Avslutning

Lennart tackade samtliga för ett bra och effektivt möte.

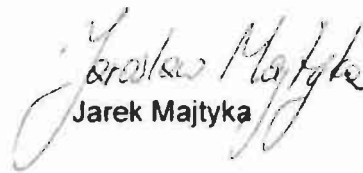


Björn Dahlström

Justeras



Lennart Pettersson



Jarek Majtyka