



Protokolls utkast från Brf Storstugans styrelsemöte STM 13-21, 2021-12-14 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 (Via videolänk)
Veronica Lundberg (Via videolänk)
Anna Szafrán
Jarek Majtyka (Via videolänk)
Björn Dahlström
Nils Henström (Via videolänk)
Christian Ahlström (Förvaltare)
Bengt Allfors (Adjungerad, stämموald revisor)

3. Fastställande av dagordningen

Bengt Allfors anmälde en punkt gällande uppföljning av motioner till föreningsstämman 2021-06-10. Beslöts att lägga in denna punkter efter punkt 16.

4. Val av protokolljusterare samt protokollförare

Christina Fridlitzius valdes att justera protokollet tillsammans med Lennart Pettersson och Björn Dahlström att föra det.

5. Föregående protokoll

Inga justerade protokoll fanns.

LP
CF
B

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 13-21

6. Föranmälda beslutsärenden

6.1. Beslut gällande upphandling av extern teknisk förvaltning
Beslöts enhälligt (med undantag av Nils Henström som anmälde jäv):

Att Att föreningen inleder en upphandling av teknisk förvaltning.

Att Christina Fridlitzius och Marya Sevenius primärt ansvarar för upphandlingen.

Att föreningen ska ha en teknisk förvaltning som i huvudsak ska vara lokaliserad till föreningens fastigheter.

Att det vid valet av teknisk förvaltning ska krävas IT-lösningar som underlättar för styrelsen att följa föreningens ärenden.

Att det ska tas hänsyn till vilken kundtjänst som erbjuds samt möjligheten till personliga besök, när så krävs.

Att man vid upphandlingen ska tillvarata den kompetens som finns inom den nuvarande förvaltningen.

Beräknad tidsåtgång för upphandlingsprocessen, 2 månader och maximal kostnad SEK 100 000.

Marya och Christina informerade om att anbudsunderlag ska skickas ut 2021-12-15. Anbuderna ska ha inkommit senast 2022-01-20. Anbudsgivarna inbjuds till visningar av föreningens fastigheter i sällskap med Ulf Hallander och personer från styrelsen.

6.2. Beslut gällande 22 st nya entrépartier

Punkten utgår.

7. Styrelsens beslutsuppföljning

Denna är inte uppdaterad, Björn tar på sig att uppdatera denna och börjar med de beslut som tagits sedan stämman.

Att börja använda den beslutsuppföljnings mall som presenterades vid STM 03-21 av Daniel Hagwall

8. Bordlagda ärenden

Inga bordlagda ärenden fanns.

af
LIP
B

HSB BRF STORSTUGAN

Protokoll Styrelsemöte 13-21

9. Rapport från ordförande (Lennart Pettersson)

Lennart betonade att kallelser, protokoll och underlag till styrelsemötena måste komma in och skickas ut i tid.

Jarek, Anna och Veronica har inte skrivit på den nya sekretessförbindelsen och uppmanas att göra detta skyndsamt.

Lennart frågade om hur statusen var gällande föreningens försäkringar. Christina informerade om att dessa upphandlades nyligen av styrelsen och att dessa är aktuella och uppdaterade.

Lisbeth Lissgårde hade inkommit med en skrivelse om att få behörigheten på sin portbricka uppdaterad med större tillgänglighet. Då skrivelsen inkommit under dagen, hänsköts ärendet till nästa ordinarie styrelsemöte.

Björn föreslog att den ökade tillgängligheten till grovsoprummen ska lösas genom att förvaltningen låter en av varje lägenhets "grå Aptusbrickor" uppdateras för att ge tillträde till respektive ports grovsoprum och att ingen ytterligare "grön bricka" ska delas ut.

Beslöts:

Att en "grå bricka" per lägenhet ska kunna uppdateras så att den ger tillträde till respektive ports grovsoprum och att förvaltningen ombesörjer detta när det efterfrågas samt dokumenterar vilka brickor som på detta sätt ges tillträde till grovsoprummen.

10. Ekonomigruppen (Veronica Lundberg)

Informeras om att föreningen har omsatt ett lån på 30 miljoner som förfaller 2021-12-15. Långivare är Nordea, löptiden 3 år och en fast räntan på preliminärt 0,71%.

Med stigande inflation i USA och Sverige, finns det en potentiell risk för att räntorna kommer att stiga. Det bedömdes därför befogat att välja en fast ränta och en löptid på tre år.

Nästa lån förfaller i september 2022.

Föreningen har även kontaktats av SBAB om erbjudande om lån. Veronica önskar dock att vi avvaktar med att sprida ut lånen på flera långivare då vi till årsskiftet byter ekonomisk förvaltning och att vi har mycket goda kontakter med Nordea.

L ?
CF-B

HSB BRF STORSTUGAN

Protokoll Styrelsemöte 13-21

Många fakturor har inkommit under november.

Föreningen har en god kassalikviditet och denna har förbättrats ytterligare den senaste månaden.

Frågan kom upp om hur föreningen påverkas av de mycket höga elpriserna.

Veronica svarade att vi har ett fast pris på 27,90 öre/Kwh med Göteborgs Energi.

Kostnaderna för fjärrvärmerna kommer att överskrida budgeten med omkring SEK 500 000, främst p.g.a. höjda priser från SVAF.

De kommunala sopavgifterna kommer att höjas med 40% 2022.

Då inget färdigt budgetförslag fanns vid detta möte

Beslöts:

Att hålla ett extra styrelsemöte 2021-12-21 18:00 i Marknadssalen och digitalt.

Nils Henström lägger upp ett digitalt möte via Google Meet.

11. Fastighetsgruppen (Mats Löfgren)

Fastighetsgruppen har fastställt underhållsplanen för 2022 och Veronica uppdaterat budgeten utifrån detta.

När det gäller brandbalkongerna är skrotningen avslutad. Tre betongplattor får stå öppna. Jarek, Urban Landmark och Ulf Hallander ska träffas för att se hur vi ska gå vidare till kommande sommar. Stora gropar i golven på vissa brandbalkonger måste dock åtgärdas provisoriskt så att boende inte snubblar och skadar sig.

Christian säger att Täby kommun kommer att återkomma med ej godkända OVK protokoll.

Att förvaltningen själv ombesörjde uppmärkningen våningsplanet i brandtrapporna innebar en besparing på omkring SEK 20 000 jämfört om vi anlitar en entreprenör för detta. Märkningen är gjord med självhäftande siffror. Snyggt enligt de i styrelsen som inspekterat.

Fastighetsgruppen kommer att besöka fastigheter där man bytt entrépartier för att bilda sig en uppfattning om dessa.

Ansvaret för upphandling av laddstolpar flyttas från förvaltningen till Urban Landmark enligt beslut i fastighetsgruppen.

CF
B
LT

HSB BRF STORSTUGAN

Protokoll Styrelsemöte 13-21

12. Kommunikationsgruppen (Björn Dahlström)

Uppdateringen av hemsidan fortsätter och aktuell information om den ekonomiska förvaltningen att läggas upp och inaktuell eller felaktig information att tas bort.

Enligt aktuellt utgivningsbevis är det Lars Hedström som är ansvarig utgivare för Storstugenytt. Keivan anmäldes aldrig som ansvarig utgivare. Lennart Pettersson åtar sig att ta på sig ansvaret som ansvarig utgivare. Ansökan om detta måste skickas in till Patent och Registreringsverket.

Flera styrelseledamöter föreslog att föreningen ska välja ett enklare och billigare tryck än det nuvarande. Björn undersöker förutsättningarna för detta. En möjlighet vore att "trycka" Storstugenytt på servicekontorets färgskrivare/kopiator.

13. Studie- och fritidsverksamheten (Marya Sevenius)

Marya inkommer med ett program inför våren 2022 att publiceras i Storstugenytt.

14. Fjärrvärmegruppen (SVAF) (Björn Dahlström)

Förhandlingarna mellan SVAF å ena sidan och E.ON och Stockholm Exergy å andra sidan går mycket trögt.

Driften i TFAB:s anläggning i Arninge löper på utan några större överraskningar.

Mer information finns i referensgruppens sekretessbelagda minnesanteckningar från 2021-11-30.

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

Christian redovisade huvuddragen i den fastställda underhållsplanen för 2022

Diskussion om vad som ska klassificeras som underhållsåtgärd respektive investering.

15.2. Andrahandsupplåtelse

Det finns 19 godkända 2:a handsupplåtelse (varav tre går ut 2021-12-31), plus 23 från Täby kommun.

LF
CF

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 13-21

15.3. Obetalda avgifter och hyror

SEK 26 203 obet avg ackum per 2021-10-30

15.4. Anmälan om inträde

Inga anmälda inträden

15.5. Projektplanering 2021, Gant-schema

Uppdaterat schema finns i underlagen.

15.6. Underhållsplan

Presenterades under punkt 15.1.

15.7. Avtalsrevision (från 2018)

Avtalsrevision från 2018 finns med bland underlagen.

15.8. Lägesrapport om [REDACTED] skadat badrumsbjälklag

Ett besiktningsprotokoll från Tyréns har slagit fast att betongbjälklaget fortfarande äger bärighet men måste återställas på rätt sätt. Inga bilningsarbeten får fortgå. Ett föreläggande om återställning skall upprättas av HSB juridik och delges medlemmarna/innehavarna.

15.9. Lägesrapport om [REDACTED] ljudmätningar

Miljö & Hälsa har delgett föreningen information om kommande beslut – beslutsförslag 2021-10-28.
Föreningen har framlagt sina synpunkter på förslag till beslut gällande klagomålet på Åkerbyv 90.
Nu inväntar föreningen Miljö & Hälsas slutgiltiga besked i ärendet och avser därefter anmoda nuvarande medlem till rättelse m fl åtgärder (nya erforderliga ljudmätningar efter OVK och återställning hallgolv).

LP
CFB

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 13-21

15.10. Lägesrapport om bokning av lokal för ordinarie stämma 2022

Kyrkorummet i Tibble kyrkan är bokat 2022-05-16 16:00 – 21:00. Lokalen rymmer 300 deltagare. Christian uppmanades att försöka förlänga tiden till 22:00

15.11. Lägesrapport om uppsägning av brandfarliga källarförråd i källarutrymmens utrymningsvägar

Inväntar en formellt riktig uppsägning från HSB jurist att delge aktuella medlemmar (ca 21 st) medelst personlig delgivning el rekommenderat brev. Uppsägningstid 9 mån enl lag. Christian fick i uppdrag att undersöka vilka regler som väger tyngst, brandmyndighetens eller hyreslagen.

15.12. Lägesrapport om rutiner bokning gästrum

Ett avstämningsmöte med Lennart, Marya Sussie och Förvaltaren har skett under dec där vi fastslagit tydliga rutiner för bokning gästrum. Förvaltaren utformar ett utkast på såväl kontrakt som rutinbeskrivning vilket plastas in och sätts upp i reception. Utkasten skall dock först mailas ut för justering av Lennart, Marya, Sussie

16. Kvalitet och miljö

Ett tack till alla medlemmar som viker ihop sina kartonger och lämnar dem vid kommunens återvinningsstation vid Åkerbyvägen 96 har skickats ut på skärmarna.

Returbehållaren för tidningspapper uppställd mellan Åkerbyvägen 90 och 92 måste förvaltningen anmäla till återvinningsföretaget när den behöver tömmas. Behållaren som står vid Åkerbyvägen 82 står inte på föreningens fastighet. Oklart vem som ansvarar att anmäla tömning av denna.

Skytningen i soprummen av vad som får slängas och vad som inte får slängas måste förbättras. Uppdrogs till förvaltningen att återkomma med förslag.

17. Uppföljning Motioner Brf Storstugan

Bengt Allfors lämnade in en sammanställning över motioner som inlämnats till föreningsstämmorna 2020 och 2021 där stämman beslutat att föreningen ska

LI
CF-B

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 13-21

vidtagna åtgärder. En del av dessa har åtgärdats medan andra återstår att åtgärda eller utreda.

18. Informations-/Diskussionspunkter

En påstådd våldtäkt ska ha skett i ett av uthyrningsrummen på [REDACTED]

Bredablick håller på med en inventering av lokaler och parkeringsplatser.
Lägenhetsregistret ska uppdateras av Christian.

Bredablicks blanketter ska användas fr.o.m. 2021-12-20 när det gäller ärenden som åligger den ekonomiska förvaltningen.

19. Skrivelser till förvaltningen

Inga inkomna.

20. Skrivelser till styrelsen

Obesvarad skrivelse finns från medlem Anita Andersson gällande soprummen och återvinningen

Beslöts:

Att: inkomna mail och ärenden ska läggas i en speciell mapp under styrelsen, samt införas i Beslutsuppföljningen.

21. Övriga ärenden

Med anledning att föreningens tidigare ordförande Keivan Ash-Hami avlidit

Beslöts:

Att föreningen ska skicka en krans till Keivans begravning 2021-12-30.
Att förvaltningen ombesörjer detta.

22. Förvaltningen

Inget

h
CF

HSB BRF STORSTUGAN
Protokoll Styrelsemöte 13-21

23. Upphandling av extern förvaltning

Inget

24. Utvärdering av mötet

Lite för långt men OK. Strul med med videoupkopplingen, där de som var med via videolänk tidvis föll bort.

25. Kalendarium

2021-12-21 18:00 i Marknadssalen, Extra styrelsemötet för att fastställa budgeten för 2022

2022-01-18 18:00 i Marknadssalen, Ordinarie styrelsemöte

26. Avslutning

Lennart tackade samtliga för ett bra möte.



Björn Dahlström

Justeras



Lennart Pettersson



Christina Fridlitzius