

Den 29 november 2021, kl.18:00 – 20:45

Protokoll § 1–14. Styrelsemöte

Plats: Styrelserummet i källaren Torsgatan 8D

Nr	Ärende	Ansv
§1	Öppnande Ordföranden Christina Petersson öppnar mötet och hälsar alla välkomna.	CHPE
§2	Närvarande <u>Närvarande samt för mötet beslutande:</u> Christina Petersson, Ordförande Johan Edin, Ledamot, Ledamot Vice ordförande Liliana Driankova, Ledamot Sekreterare Martina Jirlow, Ledamot Kassör Erika Aretis, Ledamot Marie Eriksson, Suppleant Jerry Palmred, Suppleant	CHPE CHPE LIDR CHPE JOED LIDR MAJI ERAR MAER JEPA
§3	Godkännande av dagordning <i>Ta bort 6.3. Trädbeskärning, MAJI sköter ärendet.</i> <i>Lägg till:</i> <i>7.2. Driftoptimeringsavtal</i> <i>7.3. Silverfiskar, Nomor informerar</i> <i>10.4. Klagomål om störningar</i> <i>12.4. Hantverkare får parkera vid häcken eller inte</i> <i>12.5. Rutin vid klagomål</i>	Alla
§4	Val av protokolljusterare och sekreterare Beslut: Protokolljusterare CHPE och LIDR	Alla
§5	Föregående protokoll Plats: ta bort Undercentralen. §8.2. Budget 2022 bara presenterades, bara 4%hyreshöjning blev godkänt. Budgeten för 2022 ska godkännas i sin helhet på nästa styrelsemöte. §11.3 och §11.4 Skrivelser med inbjudan ska inte bifogas som bilagor Generellt: Beslut ska skrivas under varje punkt på dagordningen. LIDR rättar felen för hand i det arkiverade originalet.	Alla LIDR
§6	Kvarstående punkter 6.1.Nyckel hantering i föreningen. Ove Larfors har inte återlämnat sin servicenyckel. Han har återlämnat alla privata nycklar som boende hade anförtrott honom. Christer Aspelin har egen nyckel till materialförrådet (rummet bredvid undercentralen). Medlem har frågar CHPE om möjlighet att lämna lägenhetsnyckel till förvar i styrelserummet. Beslut 1: CHPE kontaktar Ove och Christer ang. servicenyckeln. Beslut 2: Styrelsen avslår möjligheten till förvaring av privata lägenhetsnycklar. Medlem som är bortrest under långa perioder ska lämna extra nyckel hos vän eller granne och informera styrelsen. Låset i lägenheter med de nya dörrarna kan lämnas i service läge. Denna information ska ingå i nästa Boende information, §11.	CHPE Alla LIDR

LIDR
CHPE

6.2. Ventilation i sällskapslokalen

Upplands Ventilationstjänst har lämnat anbud för montering av FTX aggregat i sällskapslokalen för **215 604 kr** (ex. moms). Enligt ByggConstruct som CHPE pratat med, kostar bara aggregatet ca 60 000 kr. CHPE har kontaktat andra företag om anbud som kommer för att titta på lokalen och ge anbud. Dessa är:

- **VVE-teknik** kommer på fredag, den 3/12,
- **Ventek** kommer på onsdag den 1/12.

Beslut: Styrelsen godkänner Christinas förslag. CHPE tar emot teknikerna. På nästa styrelsemöte ska tas beslut.

CHPE

§7

Fastighetsunderhåll

7.1. Husets gavlar mot Torsgatan och Odengatan

Den nedersta delen av rappningen (putset) på gavlarna håller på att falla sönder. Reparation får tyvärr inte utföras under vinterperioden.

Beslut: Ärendet bordläggs till våren, eller till nästa styrelse.

Bordläggs

7.2. Driftoptimerings avtal

Enreduce har inte skickat skriftligt avtal för underhåll av värmecentralen.

Beslut: CHPE kontakter Lars Blekstad på Enreduce och påminner honom om att skicka avtal på papper som vi kan skriva på. Därefter ärendet är avslutat.

CHPE
Stängs

7.3. Silverfiskar, information från Nomor

Några medlemmar har upptäckt silverfiskar (också kallade nattsmyg) i sina lägenheter och kontaktat CHPE som i sin tur kontaktat Nomor. Silverfiskar lever på kolhydrater, ex. socker och stärkelse och kan förstöra pappersföremål. Föreningen har avtal med Nomor om skadedjurbekämpning. CHPE har fått av Nomor silverfiskfällor och placerat dem i fastigheten: källaren och tvättstugorna.

CHPE

Beslut: Om silverfisken förblir ett problem i föreningen kontakter CHPE Nomor igen som kan använda andra bekämpningsmedel.

§8

Ekonomi

8.1. Kassaställning

Kassaställningen är ca 920 000. Efter betalning av fakturor och skuld amorteringen för 2021 på 400 000 kr har vi kvar ca 380 000 kr.

MAJI

8.2. Föreningens budget för 2022

Utkast av budgeten bifogas som **Bilaga 1**.

MAJI

Nyheter i budgeten:

CHPE

- nytt konto skapad för hyresintäkter från sällskapslokalen genom övernattning och festaktiviteter

Alla

- Personalkostnader, lagstadgade arbetsgivaravgift höjs p.g.a sänkt ålder för styrelseledamöter (under pensionsåldern)

- Lön till trädgårdsansvarig (konto 7015) höjs till 6000 kr per månad. Motivation: JEPA tog över ansvar för trädgården, materialinköp, enklare reparationer samt rengöring av gemensamma utrymmen i källaren. Hans jobb utökades i och med att föreningens vicevärd slutade och JEPA behöver ibland hjälpa våra medlemmar, rensa sophusen och transportera speciellt avfall till Återvinningscentralen.

Beslut 1: Styrelsen fastställer föreningens budget för 2022. MAJI lämnar budgetförslaget till Kristin Mattsson på Simpleko.

Lir Oes P

Beslut 2: Trädgårdsansvarigs lön höjs med 1000:-/månad till 6000:- per månad fr.o.m. 1/1 2022. JEPA närvarande ej under diskussion och beslut i detta ärende.

8.3. Fastighetsförsäkring.

Från styrelsemässan den 17/11. Från presentationen av företaget *Svenska Bolån AB* (kan jämföras med Bolander&Co som föreningen anlitar) framgick att BRF-tillägget i föreningens försäkring bör tas bort, ex. BRF tillägget fasas ur i Länsförsäkringar. Därför att vattenskadorna i enskilda lägenheter ger dålig historisk bild av föreningen och därmed blir premierna högre.

LIDR

Alla

Frågan diskuterades. Andra försäkringsbolag ger råd att inkludera BRF tillägget i föreningens försäkring. Vissa medlemmar har inkluderat BRF-tillägg i sin hemförsäkring trots att BRF-tillägg ingår i föreningens försäkring.

CHPE

Beslut: CHPE kontaktar Bolander&Co för att få deras syn i frågan.

§9

Medlemsärenden

9.1. Andrahandsuthyrningar

- Lgh 51, Cecilia Alpin hyr ut i andrahand sin lägenhet till Andreas Michael. Enligt föreningens policy om namnskylling (se Styrelseprotokoll nr.9/2021, §13.2) namnbyte inte sker vid andrahandsuthyrning. Postnord översänder dock alla brev till Cecilias nya adress även dem som är adresserade till Andreas med c/o Alpin.

Stängs

Beslut: LIDR sätter Andreas namn på Alpins brevlåda. Därefter är ärendet stängt.

9.2. Överlåtelse.

- Lgh 43 är såld enligt mail från Richard Veddevik i styrelsens brevlåda. Förfrågan om medlemskap har inte kommit ännu. Richard var exemplarisk med information till styrelsen betr., renoveringen av lgh.43. Till sist lämnade han också Behörighetsbevis om utförda vvs- och el-arbeten. Liknande bevis har styrelsen inte fått från lägenhetsägare som renoverade sina kök efter stambytet. Sådana bevis behövs inte om man inte rör vatten och el installationer, ex.golvbyte, väggmålning o.d. Lägenheter som inte lämnat Behörighetsbevis är: lgh.23/8B, lgh 32/8C, lgh.40/8C, lgh 52/8D (?)

Bordläggs

MAJI

Beslut 1: Styrelsen väntar på information från mäklare om ägarbytet.

Beslut 2: MAJI kontaktar lägenhetsägarna, per brev, och påminner dem att lämna Behörighetsbevis för utförda el och vvs-arbete.

9.3. Lgh 32, Torsgatan 8B, Paknejad & Gholami lgh 15 och lgh 32 Paknejad & Gholami

I samband med tvist om lägenhetsrenoveringen i lägenheterna ordnade styrelsen möte med lägenhetsinnehavaren, den 11 november i styrelserummet. Styrelsens representerades av CHPE, MAJI och MAER. Lägenhetsägaren hade lämnat fullmakt till sina döttrar (Bilaga2). Lägenhetsägaren hade bestridit fakturan om besiktning och reparationer gjorda av JMAB i båda lägenheter, se styrelseprotokoll nr.9/2021, §10.3. Det kunde inte bevisas att felen i lgh.15 inte var ärvda av tidigare ägare (Sandra Kleinau) därför blev förlikning om betalningen av fakturan: föreningen betalar JMABs arbete i lgh.15 och Paknejad & Gholami i lgh 32.

Stängs

Beslut: Enligt förlikningen betalar Paknejad & Gholami 1.220:- plus moms 305:-, totalt 1.525:-. Resten betalar föreningen. Ärendet avslutas.

LIDR, CHPE

§10 Skrivelser

10.1. Brev till styrelsens e-post från Paknejagd & Gholami

Anklagelserna mot styrelsens ordförande CHPE saknar grund. Gholami har riktat sin frustration och stress mot CHPE.

Beslut: Ingen åtgärd, ärendet avslutas.

Stängs

10.2. Inbjudan till Jullunch.

Vattenfall Värme bjuder två personer från styrelsen på jullunch den 14 eller 15 december.

Beslut: Styrelsen föreslår att sekreteraren och hennes make, som hjälper till i trädgårdsskötseln att delta.

Stängs

10.3. Brev om bekräftelse av hyreshöjning för lgh 28

Solveig Öhrstedt önskar få skriftlig bekräftelse om 4% hyreshöjning efter 1 januari 2022.

Beslut: CHPE har svarat Solveig. Ärendet avslutas.

Stängs

10.4. Klagomål om störande ljud på nätterna

Camilla Ahlsén Hoff (lgh 11/8A) besvaras regelbundet av störande ljud från lägenheterna runtomkring. Hon har ringt flera gånger till CHPE. Denna gång hördes ljud från träskor/klackskor mellan kl 1-3 på natten som varit så besvärande att hon fick flytta från sitt sovrum och sov i soffan i vardagsrummet.

Beslut: CHPE pratar med grannarna som bor runt Camillas lägenhet. Rutiner vid klagomål diskuteras, se §12.4 nedan.

Stängs

§11 Boendeinformation

11.1. Boende information i december.

- återvinning i lilla tvättstugan: bara glödlampor,
- extra nycklar enl.§6.1 ovan,
- försiktigt med levande ljus,
- inte hälla fett i avloppet,
- julgranar transporterar vi själva när julen är över,
- kontrollera brandvarnaren,
- hantverkare parkering.

Beslut: LIDR förbereder brevet, alla granskar före kopiering och utdelning. Ska delas ut senast den 15 december.

Alla

LIDR

§12 Övriga frågor

12.1. Parkerings regler

Parkerings reglerna föll bort från Trivsel reglerna. Vissa klargöranden behövs:

- Vid andrahandsuthyrning följer inte P-platsen, utan den erbjuds till den första i parkeringskön under perioden lägenheten är uthyrd;
- Parkeringen får användas för både privat eller tjänstebil;
- Bara en P-plats per lägenhet så länge det finns kö för parkering.

Beslut: LIDR uppdaterar parkeringsreglerna.

Alla

LIDR

12.2. Säkerhetsrutiner

LIDR

Säkerhetsrutinerna fungerar riktigt bra inom styrelsen: lösenord för styrelse ändras varje gång en medlem lämnar styrelsen. Detta gäller både hemsidan och styrelsens e-post. Problem finns när någon ringer/skriver till Bostadsrätterna och presenterar sig som styrelsemedlem. Bostadsrätterna har inte kännedom om vem sitter i styrelsen.

LIDR

Beslut: LIDR publicerar på hemsidan säkerhetsrutinerna under flik BRF Styrelse.

12.3. Hantverkare på parkeringen

Det ska vara tillåtet för hantverkare att parkera sina bilar närmast häcken. De ska sätta en lapp i vindrutan med sitt telefonnummer och lägenhetsägaren som renoverar.

LIDR

Beslut: LIDR skriver informationen i nästa boendebrev.

12.4. Rutin vid klagomål

Styrelsen är inte ordningsvakt i föreningen.

Stängs

Förslag till dem som blir störda:

- Kontakta grannarna vid högljudda fester: "kan ni dämpa er lite grann?"
- Skriva memo och dela ut till sina grannar: "jag är lätt väkt och uppskattar om ni inte möblerar om i era lägenheter på natten ..."
- Notera hur ofta störningar inträffar
- Definiera störning: Högt ljud, musik ...

Beslut: Vi stänger av ljudet i våra telefoner på natten.

12.5. Glöggträff med avtackning av Ove Larfors

Plats och tid: pergolan den 3-e advent, 12 december kl.15

Alla

Beslut:

LIDR	köper 6 liter vinglögg Bussa (3 boxar), 3 liter alkoholfri glögg och 3 flaskor julmust
MAJI	Köper mandel, russin, pepparkakor, skumtomtar
CHPE	Köper pappmuggar, teskedar, servetter Presentcheck för 1000 kr till Ove
JEPE	Ställer fram långt bord och tänder eld i korgarna.

LIDR sätter påminnelser om glöggträffen i entréerna under den 8/12.
Glöggen ska värmas i CHPE kök.

§13 Nästa möte

Nästa styrelsemöte: tisdagen den 11 januari 2022, kl.18:00.

Alla

Plats: styrelserummet i källaren 8D.

§14 Avslutning

CHPE tackar för visat intresse och avslutar mötet.

Justeras:



Christina Petersson, ordförande

Liliana Driankova, sekreterare

Brf Luthagen

Organisationsnummer: 716401-2226

UTKAST: Budget 2022

Simpleko

Bilaga 1
S1 av 3

Utskriftsdatum: 2021-11-25

Belopp i SEK, låsdatum .

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

	Utfall 2020	Budget 2021	Utfall 2021	Budget 2022
3021, Årsavgifter bostäder	2 556 641	2 616 000	2 388 410	2 724 696
<i>Simpleko: Hjälp med eventuellt 4% från 1 januari 2022</i>				
3052, Hyresintäkter lokaler	223 024	93 000	85 294	93 052
<i>Simpleko: Lokal IK Sirius kontrollerar med vår hyresavdelning om det går att höja 4%</i>				
3056, Hyresintäkter p-plats	57 600	58 000	58 400	67 200
<i>Simpleko: P-platser 16 st à 350 kr-plats och månad</i>				
3062, Hyresintäkt - trivsellokal	0	0	0	0
3064, Deb. fastighetsskatt	6 408	6 000	5 874	6 408
<i>Simpleko: Fastskatt avseende lokal IK Sirius</i>				
3122, El, moms	0	0	38 953	140 000
<i>Simpleko: El till medlemmar</i>				
3131, Uppvärmning	12 456	12 000	11 418	12 456
<i>Simpleko: Bränsleavg lokal IK Sirius om 1 038 kr brutot</i>				
3501, Påminnelseavgift	960	0	0	0
3521, Pantförskrivningsavgift	2 838	0	3 805	0
3522, Överlåtelseavgift	4 732	0	10 696	0
3542, Andrahandsuthyrning	4 081	0	6 745	0
3590, Övriga fakturerade kostnader	0	0	197 971	0
Summa Nettoomsättning	2 868 740	2 785 000	2 807 566	3 043 812

Rörelseintäkter

3991, Försäkringsersättning	0	0	272 707	0
Summa Rörelseintäkter	0	0	272 707	0

Summa Rörelseintäkter

2 868 740 2 785 000 3 080 273 3 043 812

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4120, Städning enligt avtal	-103 432	-112 000	-104 669	-116 000
<i>Simpleko: Ekoby Stöd</i>				
4140, Besiktningkostnader	-4 301	-5 000	-7 000	-7 000
<i>Simpleko: Inspektör Svenden</i>				
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	-10 000	-117 500	-150 000
4143, Serviceavtal	-28 168	-35 000	-21 992	-46 000
<i>Simpleko: Kone 12 000 kr, Ellis fixall 12 000 kr, Recover 1 500 kr, eventuellt även Puroto från övervakning. I föreningen ska teckna två nya serviceavtal.</i>				
4160, Yttre skötsel	-27 897	-50 000	-32 286	-50 000
<i>Simpleko: Yttre underhållning samt snöröjning och sandutlag</i>				
4200, Löpande reparationer och underhåll	-51 373	-100 000	-201 345	-100 000
<i>Simpleko: Enligt styrelsen</i>				
4500, Planerat underhåll	0	0	-168 188	-150 000
<i>Simpleko: Putsen på gavlarna på fasaden, beskära träderna</i>				
4530, Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	0	-22 500	-75 000
<i>Simpleko: Styrelsen kompletterar</i>				
4611, Fastighetsel	-149 235	-150 000	-169 816	-180 000

Bilaga 1, sida 2 av 3

4620, Uppvärmning	-424 334	-450 000	0	0
<i>Simpleko: Uppvärmning till lto 4623</i>				
4623, Fjärrvärme	0	0	-370 758	-485 000
<i>Simpleko: Vattenfall</i>				
4630, Vatten	-134 614	-150 000	-120 707	-140 000
<i>Simpleko: Uppsala Vatten, total avskrivning enligt L 137 531</i>				
4640, Sophämtning	-57 031	-60 000	-54 119	-60 000
<i>Simpleko: Uppsala vatten och retningspapperscentralen</i>				
4641, Grovsopor	-19 500	-20 000	-4 125	-10 000
<i>Simpleko: Comdiner</i>				
4710, Fastighetsförsäkringar	-141 016	-130 000	-125 718	-130 000
<i>Simpleko: Bygg Huset</i>				
4712, Självrisk	-200 345	0	-396 486	0
4760, Kabel-tv/bredband	-120 210	-55 000	-56 431	-55 000
<i>Simpleko: Com Hem</i>				
4761, Bredband	0	-65 000	-54 031	-65 000
<i>Simpleko: 43</i>				
4800, Fastighetsskatt	-87 716	-90 000	0	0
4805, Beräknad fastighetsskatt	0	0	-81 895	-100 000
<i>Simpleko: Preliminär fastighetsskatt 2022</i>				
Summa Driftskostnader	-1 549 172	-1 482 000	-2 109 566	-1 919 000
Övriga externa kostnader				
5410, Förbrukningsinventarier	0	0	-8 977	0
5460, Förbrukningsmaterial	-12 382	-15 000	-3 726	-15 000
<i>Simpleko: Styrelsen kompletterar</i>				
6210, Telekommunikation	-2 408	-2 000	-1 793	0
<i>Simpleko: Uppsagd</i>				
6321, Inkasso	0	0	-598	0
6420, Revisionsarvoden	-2 500	-10 000	-5 000	-10 000
6480, Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	-68 216	-69 000	-64 834	-73 000
<i>Simpleko: Arvode Simpleko AB</i>				
6483, Överlåtelsekostnad	-5 913	0	-10 703	0
6484, Pantsättningskostnad	-2 837	0	-4 281	0
6490, Övr förvaltningskostnader	-16 482	-30 000	-8 474	-15 000
<i>Simpleko: Styrelsen kompletterar</i>				
6550, Konsultkostnader	-12 500	0	0	0
<i>Simpleko: Engångskonto nollas</i>				
6560, Serv.avg branschorg.	-5 990	-6 000	-6 120	-6 120
<i>Simpleko: Bostadsrätterna</i>				
6570, Bankkostnader	-325 650	-3 000	-42 571	-3 000
6590, Övriga externa tjänster	0	0	-20 222	0
Summa Övriga externa kostnader	-454 879	-135 000	-177 299	-122 120
Personalkostnader				
6410, Styrelsearvoden	-49 300	-70 000	-16 650	-80 000
<i>Simpleko: Engångskonto nollas</i>				
7015, Lön övrigt	-29 000	-60 000	-96 000	-72 000
7211, Löner/arvoden vicevärd	-60 000	-72 000	0	0
7510, Lagstadgade arb giv avg	-16 863	-25 000	-13 882	-40 000
<i>Simpleko: Multipliera det ut lägger in på styrelsearvoden (konto 6410) och lönekonto med 0,3142</i>				
7690, Trivselkostnader	0	-10 000	0	-10 000
Summa Personalkostnader	-155 163	-237 000	-126 532	-202 000

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				
7821, Avskrivn byggnader	-318 009	-385 000	-290 884	-318 009
7822, Avskrivning fast. förbättr	0	-550 000	0	-550 000
<i>Simpleko: Avskrivning stamrenovering</i>				
7833, Avskrivning installationer	-11 542	-12 000	-10 582	-11 542
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-329 551	-947 000	-301 466	-879 551
Övriga rörelsekostnader				
Summa Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0
Summa Rörelsekostnader	-2 488 764	-2 801 000	-2 714 863	-3 122 671
RÖRELSERESULTAT	379 976	-16 000	365 409	-78 859
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-135 890	-205 000	-224 198	-261 500
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-135 890	-205 000	-224 198	-261 500
Summa Finansiella poster	-135 890	-205 000	-224 198	-261 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	244 086	-221 000	141 211	-340 359
Bokslutsdispositioner				
Skatt				
ÅRETS VINST/FÖRLUST	244 086	-221 000	141 211	-340 359
Kassaflöde från verksamheten	573 637	726 000	442 677	539 192

UTKAST

Bilaga 2

Fullmakt

Härmed jag Mansoureh Paknejad 19570113-1160 boende

Lghnr 32 Tr 8c Torsgatan ger fullmakt till

Elham Kellgren 19770504-0520

Kristoffer Kellgren 19820324-1495 och

Azadeh Gholami 19850724-1464

Att företräda mig på mötet med föreningen BRF Luthagen den 15/11-2021.

MansourehPaknejad

Mansoureh Paknejad

2021-11-14