

Brf Trädgårdsföreningen

Protokoll nr 57

Fört vid styrelsemöte för Brf Trädgårdsföreningen i Linköping måndagen den 18 november 2019 hos familjen Jangblad.

Närvarande: Dan Jangblad (Ordf), Anette Gilbert, Natalia Boestad, Birgitta Alm, Göran Öfverström, Lars Johansson

Frånvarande: Carl-Fredriks Mandenius

- §1 Mötets öppnande
- §2 Fastställande av dagordning
- §3 Lars Johansson valdes till justeringsperson
- §4 Protokoll från föregående möte
 - a. Protokollet
 - b. Genomgång av åtgärdslista
- §5 Ekonomifrågor
 - a. Ekonomin är i balans och följer plan; inga relevanta avvikelser från budget kan noteras. Ser bättre ut än år 2018. Kassaflödet kommer att förstärkas jämfört med 2018.
 - b. Styrelsen fastställde beslutet att binda ett av de tre lånen. Lånet är bundet till 3 år from 2019-11-11. Styrelsen beslutade att budgetera för att höja kapitalinsatsen till 26 320 kr. Information från ordförande kommer ges i informationsbladet om höjning med 25 kr / kvm och år. (Åtgärd Dan)
 - c. Nya garageavtal finns med i åtgärdslistan och är nu åtgärdat. Originalen har arkiverats i föreningsarkivet
 - d. Intrum/kronofogden gällande faktura från Anticimex. Styrelsen konstaterar att målet är avslutat hos kronofogden.
 - e. GDPR godkännanden har erhållits från samtliga medlemmar och originalen har arkiverats i föreningsarkivet. Finns med som klart i åtgärdslistan.
 - f. Utöver kapitalavgiften för 2020, som behandlades under pkt 5b, diskuterade styrelsen inriktning för driftavgiften 2020. Avseende de löpande driftkostnaderna ser styrelsen f n inget behov av justering. Styrelsen beslutade att i dialog med systemansvariga kartlägga om det finns särskilda

investeringsbehov som behöver beaktas i driftsdelen av månadsavgiften inför 2020. (Åtgärd Dan)

§6

Fastighetsfrågor

- a. Områdesvis genomgång av läget för fysiska system i D&U plan diskussioner, beslut och åtgärder redovisas i bilaga 2: Åtgärds- och logglista fastighetsfrågor

b. Anmällda förslag:

- i. Installation av LED-belysning i hissar (Göran/Kent)
Hanteras under pkt 6a.
- ii. Brandskyddskontroll (Dan)

Alla bostadsrättsföreningar förväntas utgående från lagen om skydd mot olyckor bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. Bifogat förslag skickades ut inför mötet. Justeringar av förslaget till följande utformning diskuterades:

- Samtliga Rökluckor ska kontrolleras årligen och vid behov underhållas.
- Föreningen ska tillhandahålla brandsläckare i båda trapphusen och garaget. Status på brandsläckarna ska kontrolleras årligen.
- Utrymningsvägarna i T-hus, P-hus och Garage ska kontrolleras kontinuerligt. De ska vara framkomliga och inte vara belamrade, i synnerhet inte av brännbart material. I detta ingår att kontrollera att inga brännbara föremål förvaras på olämpligt sätt i garage, gemensamma ytor, verktygsförråd och avfallsrum.
- Brandvarnare installerades i samtliga lägenheter i samband med bygget. Det är de boendes ansvar att säkerställa att brandvarnarna fungerar och vid behov förnyas.
- Informationsbladet i samband med februari månads styrelsemöte kommer att innehålla påminnelse till de boende att kontrollera och byta batterier i sina brandvarnare

Styrelsen beslutade att godkänna det justerade förslaget enligt ovan. Styrelsen beslutade även området Systematiskt Brandskyddsarbete ska hanteras som ett eget systemområde inom D&U planen. Dan uppdrogs att implementera detta och identifiera en lämplig systemansvarig. (Åtgärd Dan)

- iii. Porttelefoner. Hanterades under pkt 6 a Fört till åtgärdslista.

iv. Storstädning av soprum. Fört till åtgärdslista.

§7 Övriga frågor

§8 Datum för kommande möten beslutades enligt följande

2020-02-11 18:00 Styrelsemöte

2020-04-22 18:00 Stämman + Konstituerande styrelsemöte.
Styrelsen beslutade att stämman ska avhållas i en lokal som möjliggör visning av ljusbilder och att den även denna gång ska följas av en gemensam måltid (Åtgärd Anette)

2020-05-26 18:00 Styrelsemöte

2020-08-25 18:00 Styrelsemöte

2020-11-17 18:00 Styrelsemöte

§9 Mötets avslutande

Vid protokollet


Anette Gilbert

Dan JANGBLAD

Sekreterare

Justeras



Dan Jangblad


Lars Johansson

Bilaga 1: Åtgärdslista (exklusive Fastighetsfrågor)
uppdaterad 2019-11-18 (Bilaga till styrelseprotokoll
57)

Åtgärd	Ansvar	Tidplan	Klart
Skriva på vår hemsida om att föreningen nu kan erbjuda elbilsladdning	Natalia	2018-12-31 2019-05-20 2019-08-21 2019-11-18 2020-02-11	
Diskussion av behovet att justera räntestrategi ska genomföras vid varje styrelsemöte	Göran	Rullande varje styrelsemöte	
Natalia har tagit fram olika förslag för dokumenthantering som kan ligga i molnet. Styrelsen beslutar att använda Googledrive. Natalia köper en sådan lösning och därefter startar vi upp. Göran tar kontakt med andra företag med bokföringsprogram som har en molnlösning. Natalia registrerar en mailadress till vår styrelse med gmail Beslut text inriktningsbeslut i löpande text med ny action	Natalia	2019-08-21 2019-11-18 2020-02-11	
Klart			

Formalia till följd av Lars-Inges bortgång har hanterats/Peter Zollners inflyttning är klar.	Göran	2019-05-20 2019-06-30	Klart
DoU-plan ska implementeras. Respektive ansvarig i styrelsen för delsystem kommunicerar med föreslagen systemansvarig och rapporterar till ordförande när det är bekräftat. Anette distribuerar innehåll till pärmar med kvittens.	Respektive ansvarig i styrelsen	2019-06-01	Klart
Olssons Fönsterputs Östergötland genomför rengöring och målning av balkonggolv (sula) och balkongsida på T-huset norr under första halvan av september. Efter detta är gjort ska bedömning göras om det är värt att åtgärden görs även på större ytan.	Styrelse	2019-11-18	Klart
Routern kommer att installeras och uppkoppling från Clever kommer även att aktiveras.	Dan	2019-02-25 2019-05-20 2019-08-21 2019-11-18	Klart
Staketet mot Trädgårdshandeln används för uppställning. Inspektion kommer att göras för att bedöma om det behövs någon åtgärd.	Dan	2019-08-21 2019-11-18	Klart
Säkerhetsrondering samt brandskydd ska inte genomföras av Rolf utan det få bli en kollektiv promenad av styrelsemedlemmar efter möte. Vi använder oss av Rolf's lista och han får vara med första gången. Göran ska prata med Rolf.	Göran	2019-11-18	Klart
Garageavtal har uppdaterats och ska nu distribueras. Även en uppsägning bör göras. Ett utskick förbereds och	Lars Göran	2019-04-15 2019-08-21	Klart

överlämnas till Ordf för utskick till berörda.		2019-11-18	
En utmaning till egen kontroll ska skrivas (angående eventuellt systematiskt byggfel i badrum)	Dan	2019-11-18	Klart
Utredning av porttelefon ska göras då den regelbundet inte fungerar. Det kan eventuellt ingripa upphandling	Göran	2019-08-21 2019-11-18	Klart

Bilaga 2: Styrelsens åtgärds- och logglista för fastighetsfrågor uppdaterad 2019-11-18 (Bilaga till styrelseprotokoll 57)

Beslutsdatum: löpnummer	Systemområde/beskrivning	Styrelse-Ansvarig	System-ansvarig	Färdigtid	Status
	VVS-relaterade system	Göran Ö	Michael G		
2019-11-18:13	Tidvis mindre vattenläckage från röranslutning i gymmet.	Göran	Michael	Kontinuerlig bevakning	Värmen är på f n så det läcker inte just nu så ingen åtgärd bedöms behövas för tillfället.
2019-11-18:14	Värmeväxlarna till markvärmen i garageuppfarten placerade i snickarrummet har utpekats som känsliga	Göran	Michael	Kontinuerlig bevakning	Fungerar f n
2019-11-18:15	Dräneringspumpen i "pannrummet" ska bytas ..	Göran	Michael	2019-02-25 2019-05-20 2019-08-21 2019-11-18 2020-02-11	Pumpen har beställts
2019-11-18:16	Lägenheterna längs upp i P-huset och även T-huset är kalla. Styrelsen beslutade att systematisk kartläggning ska utföras och åtgärder föreslås. Förutsättningarna för att höja grundtemperaturen i värmesystemet ska undersökas	Göran	Michael	2020-02-11	
	Gemensamma ytor	Dan J	Nisse G		

2019-11-18:2	Eventuell renovering av P-husets entré mot innergården, plåttak. Håll utkik efter läckagetecken	Göran		Kontinuerlig bevakning redovisning på styrelsemöten	
2019-11-18:3	Göran ska prata med Nisse om Slipning och lackning av entrédörrar	Göran		2019-11-18 2020-02-11	
2019-11-18:9	Styrelsen <u>beslutade</u> att Nisse ska beställa tvättning av trapphusens fönster i T-huset samt P-huset.	Dan	Nisse	2020-02-11	
2019-11-18:10	Styrelsen konstaterade att träden på innergården har dött eller är på väg att dö. Det är ett lämpligt tillfälle att fundera över hur vi vill att vår innergård ska utvecklas långsiktigt. Det finns många aspekter att beakta härvidlag. T ex att flera av våra lägenheter (inte minst på de lägre våningarna) påverkas i högre grad än andra av gårdens utformning och användning, hur hanterar vi vattenavrinning? Bullerfrågor? Möjlighet till nya sitttor? o s v. Styrelsen <u>beslutade</u> därför att påbörja arbetet med att studera alternativa lösningar. Systemansvarig Nisse Genander förväntas hålla ihop detta arbetet med målet att kunna besluta om åtgärder under våren (Stämman). Delrapport vid kommande styrelsemöte	Dan	Nisse	2020-02-11	
	Inpassering	C-F M	Rolf R		
2019-11-18:6	Periodvis har problem med porttelefonsystemet konstaterats, speciellt när det gäller att släppa in besökare med hjälp av telefonen. Systemansvarig Rolf har även anmält att den nuvarande relationen med dagens leverantör Certego är	C-F M		2020-02-11	

	svårarbetad. Alternativa handlingsvägar diskuterades: 1) Fortsätta som idag och acceptera att vi då och då måste ta kostnaden och olägenheten med att tekniker behöver tillkallas och åtgärda alla problem på plats 2) Upphandla en ny, fjärrstyrd porttelefonlösning som gör att leverantören kan hantera vissa problem på distans. Detta innebär dock minst 20000 kronor i engångssatsning och ca 1000 kronor extra i månaden i abonnemangsavgift 3) Överge porttelefonlösningen och övergå till portkod. Erfarenhetsmässigt drar även det med sig utmaningar eftersom dessa koder har en tendens att "få fötter" och således måste bytas regelbundet om in säkerheten ska sjunka Efter vägning av alternativen <u>beslutade</u> styrelsen om alt 1 tillsvidare. Bakgrunden konstaterades vara att vi f n inte är beredda att öka föreningens kostnader enligt alt 2, dessutom utan att vara säkra på att det skulle förbättra situationen påtagligt. Vi är dessutom f n inte beredda att öppna för de ökade risker som alt 3 kan medföra. På senare tid har man dessutom upplevt att situationen stabiliserats. Utvecklingen ska följas och detta beslut kan omprövas om läget försämrats. Carl-Fredrik med stöd av Göran följer detta i dialog med Systemansvarig Rolf				

	Ventilation	Lars J	P-O F		
2019-11-18:7	Renovering av renoverade fläktmotorer i T-huset är klart. Beslut har dessutom tagits i att investera i motor 2 samt en timer. P g a ytterligare haverier innebär detta även byte av två fläktmotorer i P-huset. Detta är nu beställt och kommer åtgärdas i början av 4-5 december. Kommer som information i Informationsbladet.	Lars		2019-05-20 2019-08-21 2019-11-18 2020-02-11	
2019-11-18:8	Båda lägenheterna i P-huset högst upp är kalla. Första åtgärd är att skruva upp den centrala värmen för att se om det hjälper.	Lars	Michael	2020-02-11	
	Gem Källarutrymmen	Dan J	J-Å B		
2019-11-18:4	Regelbunden "luktinspektion" av källaren efter tecken på ökad lukt.	Dan		Kontinuerlig bevakning	
2019-11-18:11	Rör och tak ska städas i garaget när vi har vårstädningen	Dan	Jan-Åke	2020-02-11	
2019-11-18:18	Det finns en begränsad fuktskada i entré området vid inpassagen till garaget från P-huset.	Dan	Jan-Åke	Kontinuerlig Bevakning	
	Digital Uppkoppling	Natalia B	Daniel B		
2019-11-18:19	Laddningssystemet har p g a olika uppstartsproblem inte driftsatts fullt ut t ex m a p fakturerings- och administrationsrutiner. Dan informerade om hur detta förväntas komma att hanteras gentemot Bee när vi kommit dithän	Dan			

	Samtliga som laddar bilar vid någon av våra laddboxar måste ha ett personligt RFID kort som erhålles genom att man individuellt registrerar sig som kund hos Bee Charging. Dessa kort kan även användas för laddning vid Bee:s publika laddningsstationer Alla innehavare av ett sådant kort, som vill kunna ladda via våra boxar, måste även registrera sitt kort via föreningen. Föreningen anmäler till Bee att kortet har rätt att utnyttja våra boxar. (hanteras lämpligtvis av Systemansvarig Kunderna erhåller en individuell kvartalsvis (?) faktura från Bee som täcker all deras laddning via Bee:s stationer Föreningen erhåller ett halvårsvis (?) fakturaunderlag som föreningen baserar en faktura till Bee på, för den el som passerat genom våra laddboxar (Hanteras av ekonomiansvarig) Dan säkerställer i dialog med systemansvarig Daniel att nödvändiga rutiner implementeras och information utgår till berörda när tiden är mogen (Åtgärd Dan)				
	El	Göran Ö	Kent A		
2019-11-18:5	Lysrörsarmaturerna i Hissarna visar tecken på att falla sönder. Styrelsen <u>beslutade</u> ge Systemansvarig i uppdrag att säkerställa att erforderliga reparationer utförs. Detta kan innefatta installation av LED-belysning istället för traditionella lysrör.	Göran	Kent	2020-02-11	

[illegible]