

Protokoll för styrelsemöte nr 3 Brf Spettet 7 i Lund

Datum: Måndag 31 augusti 2020

Starttid: 17:30

Närvarande:

Tomas Jonsson

Carl-Henric Nilsson

Lydia Karadak

Fabian Solberg

Katja Ingman

Lars Henriksson (Anslöt vid ca 18:00 via länk)

1. Mötets öppnande.

Tomas öppnar mötet och hälsar alla välkomna.

2. Val av justeringsmän till protokollet.

Katja Ingman

3. Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

4. Föregående mötesprotokoll

Föregående protokoll gicks igenom och lades till handlingarna.

5. Byggande företag

Styrelsen avser att utreda ansvarsfriheten för byggande styrelse, på grund av följande punkter:

Uthyrningen av lägenheter från andra bolag till Nytida redovisades ej på stämman.

De speciella villkoren gör att styrelsen ej har inflytande över vem som bor i dessa lägenheter.

Styrelsen vill omgående ha kopior på dessa signerade hyresavtal.

Det är anmärkningsvärt att de eftersänkta hyrorna till Nytida ej återbetalades förrän helt nyligen samt att indexuppräknningen mot Nytida ej införts förrän det påtalats av ny styrelse.

Det är också anmärkningsvärt att elavtalet ej upphandlades förrän i juni. Borde gjorts i december.

Räntorna som upphandlats på Ålandsbanken är ej marknadsmässiga och mycket ofördelaktiga för föreningen.

Problemen som påtalats av Nytida ang sopkärl som hindrar ljusinsläpp i lokalen skall lösas av byggande företag.

Tomas och Carl Henric hanterar diskussioner med byggande företag.

6. Äkta förening

Minst 60% av hyrorna måste komma från privata bostadsrättsinnehavare.

Ligger just nu på ca 70%, pga lokal samt kommersiell uthyrning av 3 lägenheter till Nytida via bolag.

Föreningens styrelse ser allvarligt på att föreningen kan riskera att bli oäkta framöver när avgifterna sänks samt hyrorna höjs och avser vidta åtgärder för att förhindra detta.

Föreningen sätter alltid sina medlemmar främst och föreningen skall förbli äkta.

7. Rabatterna

Tomas redogjorde för problemet med ökad tidsåtgång & kostnader för ogräs i rabatterna.

Byggande bolag ska betala Sekant för extraarbetet fram till våren då ny bedömning görs.

Rabatt innanför stängsel mot lägenhet på gården skall rensas av innehavaren.

Styrelsen kommer ej att acceptera ökade kostnader framöver och förutsätter att avtalet om skötsel är professionellt upphandlat.

8. Prognos

Tomas gick igenom prognos för ekonomisk utfall 2020 som tagits fram med Ola.

Föreningen ligger ca 280 000 kr bättre än ekonomisk plan och 2021 ännu bättre.

De huvudsakliga anledningarna är att det nya lånet på SHB som utgör 1/3 av föreningens lån är fördelaktigare än tidigare lån på Ålandsbanken, samt att kalkylräntan är 2%.

Kvartalsrapporter skall skickas till styrelsen av Ola med max 14 dagars fördröjning.

9. Avgifter

Styrelsen har som ambition att sänka hyran med 10 % framöver.

El kommer att avläsas och debiteras kvartalsvis from nu.

10. Driften

Tomas och Fabian har varit på ett driftmöte, ett överlämningsmöte med genomgång av bla el vatten och fjärrvärme.

Sekant har enligt avtal det primära driftansvaret.

Fabian utses som styrelsens driftansvariga och kompenseras för detta med 5000 kr per år som faktureras halvårsvis. Fabian sköter kommunikation med Sekant.

Fabian är även ansvarig för att adresslappar på postlådorna samt namnändringar på porttelefon.

11. Dokumentation och kommunikation

Lars redogjorde för kommunikationsplan.

Kommunikation till föreningens medlemmar sker via Boappa, där det finns en mapp som är öppen för alla.

Styrelsen beslutar att lägga till en punkt under ”trivsel och ordningsregler” där det framgår att det är upp till varje medlem att själv söka upp information på Boappa.

Carl Henric har tagit fram förslag på process och dokumentation vid andrahandsuthyrning.

Ansvar för svar från kontaktformuläret går rullande mellan styrelsens ledamöter enligt följande;

Carl-Henric: 1. September -November (2020)

Lyda: 1 December (2020) -Februari (2021)

Katja: 1 Mars-Maj (2021)

Lars: 1. Juni - Augusti (2021)

Tomas: 1 September-November (2021)

Fabian: 1 December-Februari (2021)

Ola förväntas uppdatera maillista vid lägenhetsförsäljningar.

12. Övrigt

Styrelsen har som ambition att kalla till en extra föreningsstämma inom 6 månader för en stadgeändring.

13. Avslutning

Mötet avslutas av Tomas 20:20

Nästa styrelsemöte planeras till november månad.

Styrelsens Ordförande



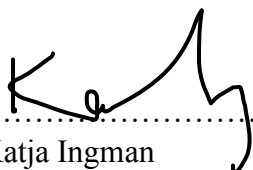
.....
Tomas Jonsson

Protokollförare



.....
Fabian Solberg

Justeras



.....
Katja Ingman

Bilaga 1. Mindmap Kommunikation & Dokumentation

Bilaga 2. Trivsel och Ordningsregler.

Bilaga 3. Andrahandsuthyrning-ansökanblankett