

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 25 januari kl 18.25 – 19.45

Plats: Thaliasalen

Närvarande: Margareta Freij Marchandise röstberättigad
Richard Boman röstberättigad
Tina Lagesten röstberättigad
Kennarth Blomkvist röstberättigad
Christer Tofte röstberättigad
Annica Sandén
Frånvarande: Mattias Nilsson

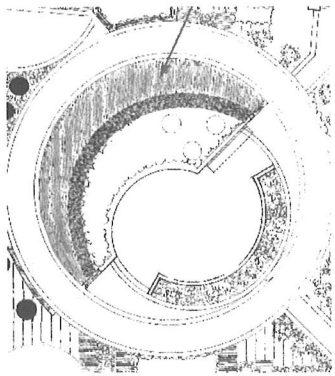
§ 10 Sammanträdet öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl 18.25
§ 11 Val av justeringsman	Till justeringsman, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Richard Boman.
§ 12 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 13 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 9/2016 och nr 1/2017	Protokoll 7/2016 § 95 Rapport solcellsrådgivning Styrelsen granskade den framtagna ritningen över tänkta solcells-placeringar på taket. Richard har i uppdrag att fortsätta med framtagande av beslutsunderlag gällande solcellsprojektet. <i>Kvarstår</i>
§ 14 Genomförda överlåtelser	Lägenhet nr 49, som av Thomas Torounidis överlåtits till Viktor Wahlstrand med tillträde 2017-02-03.
§ 15 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. Stadsbyggnadsnämnden informerar angående beviljat bygglov för Clear Chanell Sv AB, Gamla Staden 8:1, uppförande av ljusskylt. Avgivna: -





Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 2
2017-01-25
Sid 2 (4)

§ 16 Arbetsordningen för styrelsen (bilaga 2)	Styrelsen beslutade att anta arbetsordningen i oförändrad version.
§ 17 Attestliggare (bilaga 3)	Föreningen använder digital attestering av fakturor och därför är det endast ordförande som attesterar trots att fakturan överstiger ett prisbasbelopp. Löpande fakturor som överstiger ett prisbasbelopp är de från Öresundskraft och Anderssons Fastighetsförvaltning. Övriga fakturor överstigande ett prisbasbelopp protokollförs som styrelsebeslut. Styrelsen beslutade att detta förfarande även fortsatt ska gälla. Samtliga närvarande ledamöter skrev under attestliggaren och sekreteraren uppdrogas att inhämta Mattias underskrift.
§ 18 Förvaltarrapport (bilaga 4)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 19 Injustering av TA-STAD ventiler, § 122	Styrelsen har tagit del av ÅF-Infrastructure AB's anbud på åtgärdande av värmesystem inom bostadsföreningen uppgående till 220 000 kr exkl moms. Anbudet omfattar upprättande av ramhandlingar för förfrågningsunderlag för utbyte av radiatorkoppel och stamventiler, upphandling av entreprenad, projektledning samt beräkning och injustering av värmesystemet. Då detta är ett omfattande arbete och kostnad för entreprenaden tillkommer, beslutade styrelsen att avvakta anbudet för att undersöka möjligheten för alternativa åtgärder.
§ 20 Dränering av området vid gräsmattan	Då vatten ansamlas vid gräsmattan behöver området dräneras. Enochssons Trädgårdstjänst har offererat arbetet som omfattar grävande av ett dike som fylles upp med dräneringssingel, montering av kant för att skilja singel och jord samt ersätta sprinklern med bevattningsslanger. Styrelsen beslutade antaga offerten pålydande 48 700 kr exkl moms. 



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 2
2017-01-25
Sid 3 (4)

§ 21 OVK senast 2017-03-25	OVK, obligatorisk ventilationskontroll, skall göras var tredje år i bostadsrätter. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen skall göras av en certifierad kontrollant. Kontrollanten skall också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas för ventilationen, utan att det ger en sämre inomhusmiljö. Roger Elovsson på NEAB, tidigare Povent som har gått samman med VTM, ombesörjer OVK. MFM updras att beställa offert på två nya ventilationsaggregat till radhusen av NEAB.
§ 22 Tidpunkt för extra stämma	På ordinarie stämma som avhölls den 6 december 2016, röstade stämman enhälligt för styrelsens förslag till ändring och tillägg av stadgarna med anledning av ändring i lagen om ekonomiska föreningar. Samtliga medlemmar var inte närvarande för att rösta och därför måste extra stämma hållas för att behandla samma förslag. Styrelsen beslutade att extra stämma skall hållas den 25 mars kl 14.
§ 23 Nästa nummer av Thalia Bulletinen	Nästa nummer av Thalia Bulletinen utgives under februari och skall innehålla: - Stämman - Presentation av styrelsen - Datum för extra stämma - Nya medlemmar - Dränering av området vid gräsmattan - Utbyte av gamla spruckna träd - Öppet hus 20 maj - Städning och målning av linjer i garage
§ 24 Övriga frågor	Inga övriga frågor förekom.
§ 25 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 8 mars 2017 kl 18.00 i Thaliasalen. Ansvarig: Richard
§ 26 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl 19.45

RB
OK



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

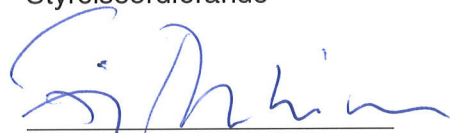
Protokoll nr 2
2017-01-25
Sid 4 (4)

Vid protokollet, sekreterare



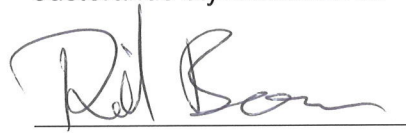
Tina Lagesten

Styrelseordförande



Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot



Richard Boman



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 2 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 25 januari kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Richard Boman
Tina Lagesten
Kennarth Blomkvist
Christer Tofte
Mattias Nilsson
Annica Sandén

Dagordning

- § 10 Sammanträdets öppnande
- § 11 Val av justerare
- § 12 Godkännande av dagordning
- § 13 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 9/2016 och nr 1/2017
- § 14 Genomförda överlåtelser
- § 15 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 16 Arbetsordning för styrelsen
- § 17 Attestliggare
- § 18 Förvaltarrapport, separat mail
- § 19 Injustering av TA-STAD ventiler, § 122
- § 20 Dränering av området vid gräsmattan
- § 21 OVK senast 2017-03-25
- § 22 Tidpunkt för extra stämma
- § 23 Thalia Bulletinen
- § 24 Övriga frågor
- § 25 Nästa sammanträde
- § 26 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



ARBETSORDNING FÖR STYRELSEN I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Sid 1 (2)

Nedanstående arbetsordning har fastställts av styrelsen för Brf Gamla Teatern i Helsingborg den 27 januari 2016.

Denna arbetsordning skall revideras och godkännas vid det sammanträde som följer efter ordinarie föreningsstämma (konstituerande styrelsemöte).

Styrelsen har en ordförande utsedd av föreningsstämman.

Ordföranden ansvarar för att sammanträden hålls i den omfattning som föreskrivs i denna arbetsordning.

Styrelsen kan utse ett arbetsutskott som mellan sammanträdena bereder ärenden. I arbetsutskottet skall styrelsens ordförande ingå.

Styrelsen kan besluta om att uppdra åt en eller flera ledamöter att vidta vissa åtgärder. Detta skall antecknas i styrelseprotokoll.

Styrelsesammanträden skall äga rum vid minst fyra tillfällen och vara jämnt fördelade över året. Styrelsemöte skall därtill hållas på begäran av ordföranden eller annan ledamot. Annan ledamots begäran skall framställas till styrelsens ordförande.

Styrelsen skall fastställa schema över styrelsemötena för en termin i taget. Dagordningen för styrelsemötena skall innehålla vissa i förväg fastställda frågor. Härutöver skall de ytterligare frågor som aktualiseras behandlas på styrelsemötena.

Kallelse och dagordning samt erforderligt underlag skall sändas ut senast sju dagar före styrelsemötet. Ordföranden kan undantagsvis kalla till möte med kortare varsel om omständigheterna så kräver.

Varje styrelsesammanträde skall protokollföras. Protokollen skall vara kortfattade beslutsprotokoll. Protokollen skall justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som utses av styrelsen på sammanträdet.

Protokoll skall föras i nummerföljd per kalenderår. De skall förvaras tillsammans med relevant beslutsunderlag på betryggande sätt enligt styrelsens beslut.

Suppleanter kallas och äger rätt att närvara på sammanträden. Om suppleant tjänstgör skall detta antecknas i protokoll. Suppleanten har då rätt att delta i omröstning.

Underlag för diskussioner och protokoll är inte tillgängligt för föreningens medlemmar om inte styrelsen från fall till fall beslutar annorlunda.



ARBETSORDNING FÖR STYRELSEN I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Styrelsen skall på lämpligt sätt informera föreningens medlemmar om viktigare händelser i den löpande förvaltningen.

Det åligger styrelsen att upprätta attestinstruktion avseende föreningen.

Firmateckningsrätt beslutas varje år på sammanträde närmast efter ordinarie föreningsstämma (konstituerande styrelsemöte).

Styrelsen svarar för att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att förvaltningen av föreningens pengar sköts på ett betryggande sätt.

Styrelsen skall tillse att det finns ett väl fungerande redovisnings- och rapporteringssystem i förhållande till styrelsen beträffande föreningens ekonomiska ställning och alla fortlöpande förändringar i denna.

Till första styrelsemötet i varje kalenderkvartal skall ekonomiske förvaltaren avlämna rapport omfattande resultat-, balans- och likviditet. Rapport skall också lämnas om skatter och avgifter har betalats i rätt tid.

På styrelsens sammanträde före ordinarie föreningsstämma skall årsredovisningen behandlas (bokslutssammanträde). På detta möte skall även inkomna motioner till ordinarie föreningsstämma behandlas.

Föreningens revisor skall inbjudas att närvara och rapportera till styrelsen när denna finner skäl till det, dock alltid vid det sammanträde som behandlar föreningens årsredovisning.

Denna arbetsordning kan bli föremål för justeringar och ändringar när helst styrelsen finner detta lämpligt och skall bifogas mötesprotokollet när justeringar och ändringar har skett.

RS
2017

Attestliggare 2017 för: Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Ansvarsområde

Personal

Arvode till styrelse och revisorer (enl. föreningsstämmans beslut)
 Kostnadsersättningar till förtroendevalda (ej beslutade på stämma)
 Arbetsgivaravgifter, källskatt

Delegeras till

Styrelsen	Ordf	Ekon	Förv	Övriga
		X		
	X			
		X		

Fastighetsförvaltning

Godkännande av nya bostadsrättshavare & hyresgäster
 Avsägelse av bostadsrätt
 Ändrade betalningsvillkor
 Nedskrivning av avgifts- & hyresfordran
 Nedskrivning av övriga fordringar
 Lagsökningskostnader, återbetalning av för mycket inbetald hyra
 Kapitalkostnader, försäkring, fastighetsskatt,
 Medel för lösen av postförsäkring, moms
 Ombyggnad & renovering
 Löpande drift-, underhålls- & reparationskostnader
 Fakturor utställda av Förvaltaren
 Inköp & försäljning av maskiner & inventarier
 Övriga administrationskostnader

X				
X				
X				
X				
X				
		X		
		X		
		X		
X				
>PBB	<PBB			
>PBB	<PBB			
>PBB	<PBB			
>PBB	<PBB			

RB
 2017

Ansvarsområde

Övrigt

Bokföringsorder (om ej särskilt godkännande stadgats ovan)

Omskrivning av befintliga lån

Kortsiktig placering av likvida medel

Styrelsen	Ordf	Ekonom	Förv	Övriga
		X		
X				
		X		

Om delegering av attestträtt ej skett ska attest göras av firmatecknare.

Vice ordf har enligt styrelsebeslut delegation att överta ordf attestträtt vid dennes förhinder.

Utanordningsrätt

Omfattning

Avräkningskontot med Swedbank

Ekonom

Övriga banktillgodohavanden, kontanter m m

Ekonom

Förkortningar:

Styrelsen Firmatecknarna

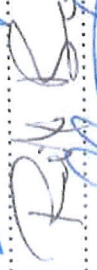
Ordf Styrelsens ordförande

Ekonom Ansvarig ekonom

Förv Ansvarig förvaltare

Övriga Övriga personer

Namnteckningsprov och signaturer för firmatecknare

Funktion	Namn	Namnteckning	Signatur
Ordf	Margareta Freij		
Vice ordf	Christer Tofte		
Sekr	Tina Lagesten		
Ledamot	Kennarth Blomkvist		
Ledamot	Richard Boman		
Suppleant	Mattias Nilsson		
Suppleant	Annica Sandén		
Ekon	Mikael Wahlström		
Ekon	Malin Lilja		
Ekon	Magnus Lindskog		
Förv	Jesper Andersson		
Övriga			



Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 25 januari 2017

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

PARAGRAF/ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
§ 122 Injustering av TA-STAD ventiler, § 34		På uppdrag ändrade Olof von Reis på ÅF Consult framlednings-kurvan i början av året till bönvården. Klagomål inkom från medlemmar på våning 6 mot Södra Strandgatan, varpå Jesper insamlade mätvärden. Tanken var att Milan Jovic på ÅF skulle komma hit och justera TA-STAD ventiler samt notera gjorde justeringar i någon form av journal. Detta arbete avstannade i våras och styrelsen uppdrar åt Jesper att igångsätta arbetet igen för att komma tillrätta med det kalla inom-husklimatet.	Jesper	Pågår
§ 121 Förvaltar- rapport		Jesper uppdras att framtida en tidplan tillsammans med Anderssons Bygg gällande renoveringen av de fyra återstående terrasser, samt meddela denna till styrelsen. Har påmint ett antal gånger om en tidplan men inte fått någon än, dock har jag fått svar att det inte är några problem att göra dem återstående terrasser. Återkommer med tidplan så fort jag fått den. Under räkenskapsåret 2016/2017 renoveras takterrasserna tillhörande lgh. 11 samt 22 och i räkenskapsåret 2017/2018 renoveras takterrasserna tillhörande lgh. 23 och 24. Beställa målning av 110 st p-plats linjer i övre och undre garaget samt andra nödvändiga linjer, detta beställs av Anjo Line. Jesper har pratat med Joakim på Anjoline, tillsammans har vi kommit fram till att det vore bäst om linjemålningen sker i samband med vår garagestädning då ändå bilarna är borta samt att snö, salt och grus är upptaget. Vi kommer dock förlänga tiden för garagestädningen för att Anjoline ska hinna med sina arbeten. Informera gärna i Bulletinen. Se tillse att garagegolven är städade före linjemålningen skall ske. Anslå information om att bilar ej får finnas i garagen under utförande av målning.	Jesper	Pågår
Vattenläcker i undre garage		Läcka (fr ventilationskanalerna) Vi har blivit ombudade av Torbjörn Landgren från Åkermans att skapa en dagbok med ett 30 dagars intervall för att bättre kunna bedöma vart vattnet kommer ifrån. Parametrar som nederbörd, ev. stuprörsläckage, vattenansamlingar utan brunn (bruksgatan 28) och bevattningsanläggningen är olika ställen där han vill se om det finns några samband med när vattnet framträder i garaget.	Jesper	Pågår

2018-01-25

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 25 januari 2017



Avslutade åtgärder

PARAGRAF/ ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	AVSLUTAT DATUM
		Det kommer göras totalt fyra brandskyddskontroller under 2016 en år gjord i januari och övriga 11/5 och 24/8, den sista görs i nov/dec. Batterier byta i samtliga brandvarmare 9 mars 2016.	Jesper	Klart
Läckage luftnippel		Läckage på luftnippel som värmer ventilationsbatteri i ventilationsrum på Bruksgatan 30, felet är åtgärdat.	Jesper	Klart
Don armaturer garage		Samtliga trasiga don i armaturer i garage är utbytta och belysningen fungerar som den ska.	Jesper	Klart
Hög temperatur varmvatten		Efter felanmälan från Gert P konstaterades att en värmeventil hängt sig varpå framledningsvattnet på varmvattnet Uppmättes till ca 65-70 grader, felet är avhjälp.	Jesper	Klart