

Protokoll styrelsemöte BMHOA 2023-04-01

Datum för mötet:	Klockan:	Plats:
2023-04-01	Th 15.00 – 16.30 Sv 10.00 – 11.30	Teams uppkoppling Teams uppkoppling

Närvarande:

Lena Åhman, (LÅ) ordförande	hus 125/07 +46705563155
Peter Hultenius, (PH) kassör och vice ordf.	hus 124/08 +46708448256 Thai nr +66983582505
Suzanne Lundström, (SL), sekreterare	hus 124/00 +46702996505
Kenneth Mårtensson, (KM) personal, säkerhet	hus 125/01 +46702092215 Thai nr +66650083430
Jan Karlsson, (JK) underhåll	hus 123/30 +46706394796
Lennart Rehnmark, (LR) suppleant 1	hus 123/33 +46705289350
Icke Närvarande: Jörgen Hedlund, (JH) suppleant 2	hus 124/01 +46706590680

1. Fastställande av dagordning

Dagordningen godkändes.

2. Föregående protokoll

Föregående protokoll godkändes.

3. Nulägesrapport området

Peter rapporterar att det är något varmare i Mae Phim nu. Inte många husägare kvar i området nu. Renovering av pool 2 har inletts. Moo deltar vid mötet som föredragande.

4. Personal och säkerhet

Moo informerar om personal och pågående arbeten.

Den nya vakten fungerar bra. Maew som arbetar dagtid introducerar den nyanställda och lägger över mer och mer arbete och ansvar allt eftersom. Vakten har i samtal med Moo sagt att han trivs bra efter att ha arbetet en månad hos oss.

Vaktrondringen har dragits ner från tre ronderingar per natt till två efter att vi dragit ner vaktstyrkan med en person.

Nya kameror har köpts in som även har zoom-funktion. Vakten kan med hjälp av monitor bevaka området med hjälp av kameror som nu ger en tydligare bild efter utbytet. Totalt har vi idag 5 kameror som bevakar området. Behov av fler kameror finns inte idag enligt Moo. Vidare kommer belysningen förbättras direkt utanför vårt område. Arbetet har påbörjats och beräknas vara klart i maj månad. Väl fungerande kameraövervakning samt förbättrad belysning kommer att öka tryggheten inom och i direkt anslutning till vårt område.

Vaktkuren har renoverats och endast en dörr saknas som ska levereras.

Beslut fattades vid styrelsemötet den 4 februari 2023 att en utökning av "handymen" funktionen skulle genomföras på prov. Det har gått en månad av provperioden och resultatet är mycket positivt enligt Moo. Husägarnas beställningar kan genomföras snabbare samtidigt som det finns tid för drifts- och underhållsarbeten som annars skulle behöva utföras av externa leverantörer.

Pool Service sköts av våra "handymen". Vid styrelsemötet den 9 januari framkom att det inte fanns tid att sköta fler privata pooler med den bemanning som då var. Idag med en utökning av en "handyman" kan fler erbjudas tjänsten. Vid samma möte ställdes frågan om de gemensamma poolens skulle stängas en timme på morgonen för städning och över natten från 22.00 av säkerhetsskäl. Styrelsen informerade Moo att någon stängning inte förordas av styrelsen. Om problem uppkommer aktualiseras frågan på nytt.

Verktyg har inhandlats och "handymen" är nöjda med att nu ha förutsättningar att utföra sitt arbete på ett bra sätt. Det finns 3 stegar och en byggställning, det som saknas är hjul till ställningen. Moo kommer säkerställa att hjul kompletteras. JK understryker vikten av att arbetet utförs säkert utan risk för skador i arbetet.

Moo ombeds se på möjligheten att inhandla en golfbil, som ett alternativ till ytterligare en sareng. Det blir aktuellt om vi på sikt kommer ha två "handymen". Enligt KM ligger priset på under

50 000 THB. Eventuellt kan vi behöva lägga lite mer pengar för att få en bättre begagnad. Moo undersöker priser och även om det är möjligt att "leasa". Viktigt att även se på vilka behov som tillkommer för laddningsenheten.

Vid styrelsemötet den 4 mars 2023 beslutades att utbildning i engelska skulle inledas av PH's sambo June. Utbildningen kommer inledas under maj månad.

Uniformer har inte ännu beställts enligt Moo. Kepsar och t-shirts som JH skickat till personalen har kommit fram.

Arbetsbeskrivningar har ännu inte tagits fram enligt KM. Punkten bordläggs.

5. Underhåll och infrastruktur

LÅ ställde frågan om den nya uppdelningen av drifts- och underhållsplanen samt serviceplanen gav ökad tydlighet. Moo och styrelsens ledamöter ställde sig positiva till den nya uppdelningen. Underhållsplanen presenterades vid Teams-mötet. Något nytt finns inte att säga i nuläget. Underhållsplanen biläggs detta protokoll.

JK önskar information om vad som händer mellan 123/23 och 123/24. Arbetet bör påbörjas snarast möjligt. Enligt SL har husägaren önskat få en mer detaljerad offert. Andra i området har rekommenderat att de bör vara på plats när arbetet genomförs. LÅ föreslår att referensobjekt tas fram och skickas till husägaren av 123/23.

Styrelsen beslutade att låta Handyman göra en kartläggning inför kommande regnsäsongen gällande brunnar i området. Styrelsen kommer ta fram en åtgärdsplan för att förhindra framtida erosion av jordmassor. Styrelsen kommer även ta kontakt med de husägare som har brunnar som behöver åtgärdas på deras tomter.

Moo rapporterar vidare att tidsstyrning av lampor i området är inställt så att belysningen inte går på för tidigt på kvällen eller slås av för sent på morgonen. Endast när mörkret infinner sig.

JK önskar även veta om möte med Tessaban är planerat gällande dagvattenproblematiken. Enligt Moo kommer möte ske under nästkommande vecka. En förutsättning är att Nid kan delta. Vi hoppas att mötet går bra och att vi kan komma framåt i vårt arbete. Lösningen på dagvattenfrågan kommer troligtvis bli en tung post inför nästa års underhållsbudget. Förberedande arbete kan komma att genomföras under hösten om utrymme ges. Inkomna önskemål som tak över parkeringsplatser och miljöstation ligger som föreslagna åtgärder 2024.

6. Ekonomi

Ett utökat ekonomiskt ansvar har efterfrågats av Som. PH arbetar med att utveckla rutiner för fakturering och övriga administration. En effektivisering av fakturerings tjänster är en del i arbetet.

PH rekommenderar att vi under hösten ser över möjligheten att till nästa år ta fram en ny kontoplan. I nuläget ser vi inte något behov av att lägga tid och kraft på det.

PH har med stöd av programvaran Visma tagit fram en mer traditionell balans- och resultaträkning. Den presenterades vid Teams-mötet för alla som deltog. Resultatet var mycket bra för de första två månaderna. Viktigt att komma ihåg att kvartal 2 och 3 kommer vara sämre då vi går in i en lågsäsong med lägre intäkter och fokus på underhållsarbeten som belastar resultatet. Styrelsen ställer sig mycket positiv till det arbete som PH utfört som gör det möjligt för såväl styrelsen som husägare att följa verksamhetens resultat. Ett stort tack till PH.

Föregående årsbokslut ligger hos revisorerna och kommer levereras under april månad enligt bokföringsbyrån. Budgeten för 2022 är +840 000 THB där resultatet kommer i stort sett ligga på budget. Enligt PH förvånansvärt bra då vi under året drabbades av pandemin.

PH har skickat ut en balans- och resultatrapport för februari 2023. Ett nytt format har presenterats av PH som gör det enklare att följa upp ekonomin månatligen. En totalbudget är framtagen för 2023

Frågan om regelverket kring övertidsersättning bordläggs. PH återkommer med information vid nästa styrelsemöte.

Bidrag till ersättning av tjänster som kiropraktor eller liknande diskuterades. Åkommor som är kopplade till arbetsituationen som dålig arbetsställning ska stödjas enligt beslut av styrelsen. Utbetalning om belopp under 1000 THB/person för dessa godkänner styrelsen vid mötet. Vidare anser styrelsen att nya höj & sänkbara arbetsbord bör införskaffas till personalen på kontoret. Vidare bör ergonomin vid arbetsplatsen förbättras. Det arbetet bör ses över i samband med att underhållsarbete utförs i kontoret.

7. Kommunikation

En kommunikationsstrategi har tagits fram där vårt mål med styrelsens arbete presenteras. Innan dokumentet skickas ut till alla husägare ska styrelsen godkänna dokumentet. Godkännande lämnas till SL via mail.

En ny hemsida har tagits fram av SL. Ett första utkast har skickats ut till styrelsen. Några synpunkter har inkommit. SL kommer att med hjälp av referensgrupp bestående av husägare testa användarvänligheten samt funktioner på den nya hemsida som ska fungera som stöd för vissa tilläggstjänster m.m. Vi ser alla fram emot det fortsatta arbetet. Tack för ett mycket bra arbete.

8. Övrigt

Inkomna synpunkter från husägare.

- Ansvarsförsäkring hos våra underleverantörer

I dokumentet Servicebeskrivningar, tilläggstjänster fr.o.m. 2020-01 formuleras följande gällande BMCL's ansvar. Detta dokument har i tidigare styrelse beslutat ska gälla.

BMCL's ansvar Utgångspunkten är att BMCL utför service med egen personal eller förhandlar med underleverantör om för medlemmarna intressanta tilläggstjänster med ambition att erbjuda konkurrenskraftiga priser och kvalitet. Vidare debiterar BMCL respektive husägare för utförda tjänster samt betalar underleverantörer.

BMCL friskriver sig från alla kompensationskrav pga stöld, skadegörelse, brand etc.

Vidare har BMCL inget åtagande angående någon som helst försäkring i samband med taxitransporter eller motorcykeluthyrning eller något ansvar vid eventuella olyckshändelser.

Eventuella ersättningskrav från husägare pga skadegörelse, stöld eller andra orsaker som underleverantörer till BMCL orsakat får respektive husägare ställa till respektive underleverantör och inte till BMCL.

- ***Städerskor i egen regi***

Styrelsen anser inte att egna städerskor ska anställas. Det finns företag som kan leverera dessa tjänster i närområdet. Att ta på oss ansvaret för utbildning och rekrytering av personal ser vi inte som möjligt i nuläget. Att öka antalet anställda är inte något vi ser som en kostnadseffektiv lösning. Vi ser det som svårt att samtidigt garantera en hög kvalitet. Vi förordar att verka för en ökad konkurrens av tjänster som erbjuds av aktörer i närområdet.

- ***Specificerad månadsfaktura***

Den som önskar en specificerad faktura för beställda åtgärder ska få underlag. Vid beställning är det bra om önskemål om specificerat underlag framkommer. Som har utlovat att information självklart ska ges till den som önskar.

- ***Duvor i området***

Vi förstår att det är problematiskt att få bort duvorna i området. Vi kan se att det förekommer i andra områden och har blivit särskilt uppmärksammat efter pandemin då det inte varit många husägare på plats. Styrelsens rekommendation är att varje husägare försvårar för duvorna att sätta bo runt de egna husen. Styrelsen ser över möjligheten att "skrämma" bort duvor runt poolerna. Tips mottages från husägare i området om effektiva åtgärder.

- ***Ormar och råttor i området***

Vi ser svårigheter att sätta nät i brunnar som föreslagits. Det kommer leda till andra problem. Vi ber alla husägare uppmärksamma problemet. Ökad rörlighet i området kommer att innebära mindre intresse av gästande djur.

- ***Återbäring områdestjänster***

Området har numera två personer som utför arbeten till en förhållande låg timkostnad. Styrelsen ser inte något incitament att införa återbäring på av husägare köpta tjänster.

- ***Pool Service***

Områdets personal sköter pool servicetjänsterna på ett bra sätt. Vid eventuella problem ser vi att personalen gör sitt bästa för att åtgärda eventuella problem. Vi uppskattar om ni som köper pool service via BMCL återkopplar eventuella problem med skötseln.

- *Nedskräpade stränder*

Vi har under tidigare år varit aktiva i arbetet med städning längs våra stränder i Mae Phim. Under vissa perioder på året är vi mer utsatta av nedskräpning längs våra stränder. Vi har fått frågan om styrelsen skulle kunna aktivera ett arbete med målet att nå välstädade stränder. Vi ser initiativet som mycket positivt och hoppas att några intresserade kan engagera sig i frågan.

Styrelsen anser inte att uppdraget ligger innanför ramen för styrelsens uppdrag men hoppas på ett engagemang från några som har intresse att engagera sig i frågan. Styrelsen ser positivt på engagemang från husägare i olika aktuella frågor. Kontakta gärna Hans Granqvist 125/05 som lyft förslaget till styrelsen gällande nedskräpning av stränder i Mae Phim.

Avslutningsvis vill styrelsen stödja alla engagerade husägare och där det är möjligt att verka för att parallella grupper driver frågor som gynnar vårt eget område men även Mae Phim i stort. Det är något vi alla gynnas av. Vi uppmanar alla husägare att lägga ett mail till styrelsen så vi hålls uppdaterade om era insatser. På så sätt kan vi via våra kommunikationskanaler sprida informationen till husägare, alternativt att ni själva gör ett inlägg om ert arbete på fb- Blue Mango Residence - Husägare.

Vid protokollet:

Ordförande:

Justeras:

Suzanne Lundström

Lena Åhman

Peter Hultenius