**Tid och plats:** Onsdagen den 10 april 2019 kl. 19.00 på Lillhagsvägen 29.

|  |  |
| --- | --- |
| **Närvarande styrelseledamöter** | **Ej närvarande styrelseledamöter** |
| Catharina Jaraquemada (ordförande)Christina Norgren (kassör)Carina Lund (protokollförare)Kjell Kernen (ledamot)Peter Berglund (ledamot) | Jonas Jonasson (suppleant)Raul Coello (suppleant) |
|   |  |

**Övriga närvarande medlemmar:**

 **1. Mötets öppnande**

Catharina förklarar mötet öppet.

**2. Val av sekreterare**

Carina väljs till sekreterare.

**3. Val av justerare**

Kjell väljs till justerare.

**4. Genomgång av föregående protokoll**

Catharina går igenom föregående protokoll och aktivitetslistan stäms av.

**5. Genomgång av aktivitetslistan**

**2017/18-06-02 Eventuellt staket på kullen:**Styrelsen diskuterar att det eventuellt vore bra att sätta upp ett staket mot parkeringen vid kullen vid Lillhagsvägen 33, samt mot Stora Lokalen. Det skulle ytterligare förhindra att obehöriga går in på vår baksida, samt tydligt markera gränsen mellan vår förenings mark och samfälligheten vid Stora Lokalen. Peter har tagit in en offert från T.R Hinder-Stängsel AB på 22 000 kronor exklusive moms för att montera ett 160 cm högt staket på 35 meter. Styrelsen är intresserad av att gå vidare med offerten. Peter är ansvarig för att kontakta företaget och be dem komma ut och ge en mer detaljerad offert. Ärendet är pågående.
 **2018/19-04-03 Mäta temperaturen på varmvattnet:**Styrelsen har fått vetskap om att temperaturen på varmvattnet måste mätas regelbundet i värmecentralen. Temperaturen ska ligga mellan 55–60 grader, för att undvika eventuella bakterier. Kjell har lagt till en funktion på föreningens hemsida där vi kan gå in och rapportera temperaturen. Carina är ansvarig för att mäta temperaturen inför nästa styrelsemöte. Ärendet är pågående.

**2018/19-04-05 Registrera föreningens stadgar hos Bolagsverket:**Catharina har skickat in kompletterande handlingar till Bolagsverket. Ärendet är pågående.

**2018/19-04-06 Råttor:**Carina har haft ett möte med Anticimex där de inspekterade vinden på Lillhagsvägen 23, samt gick runt samtliga radhus. Anticimex påpekade att det är viktigt att hålla efter buskar och inte ha sopor och skräp omkring som kan locka råttor. Nytt regelverk gör att Anticimex är mer restriktiva med giftlådor i år. En låda med ”råttgodis” placerades ut utanför Lillhagsvägen 23. Efter två veckor kunde Anticimex representant konstatera att inga råttor hade ätit av godiset, varpå lådan plockades bort. Anticimex har inga planer på att ställa ut några giftlådor i dagsläget. Carina har mejlat till samtliga hushåll för att höra vilka som har pågående problem med råttor. Av de som svarat är det bara boende på Lillhagsvägen 13 som har pågående problem. Carina ska prata med Baker på Lillhagsvägen 13 och be att han kontaktar Anticimex direkt för mer hjälp. Ärendet är pågående.

**2018/19-07-01 Underskrivna årsmötesprotokoll på hemsidan:**Styrelsen har fått synpunkter från revisor Juri att det saknas skannade kopior av underskrivna årsmötesprotokoll på föreningens hemsida. Kjell är ansvarig för att skanna dessa och se till att de läggs ut på föreningens hemsida. Ärendet är pågående.

**2018/19-07-02 Uppdatera leverantörsregistret på hemsidan:**Styrelsen har fått synpunkter från revisor Juri att föreningens leverantörsregister på hemsidan inte är uppdaterat i samband med att föreningen bytte försäkringsbolag från Länsförsäkringar till If. Kjell är ansvarig för att uppdatera informationen på hemsidan. Ärendet är pågående.

**2018/19-07-03 Inför årsmötet den 14 maj 2019:**- Catharina är ansvarig för att skicka ut en påminnelse om att motioner inför föreningens årsmöte den 14 maj 2019 ska vara styrelsen tillhanda innan den 17 april 2019.
- Catharina är ansvarig för att skicka ut kallelse till årsmöte
- Catharina är ansvarig för att skicka ut en påminnelse till valberedningen inför årsmötet (Baker och Fathi). Ärendet är pågående.

**2018/19-07-04 Inspektion av vindskivor och gavlar:**Enligt föreningens underhållsplan ska vindskivor och gavlar inspekteras och bytas vid behov i år. Kjell har noterat att vindskivorna och delar av taket vid soprummet är i dåligt skick. Styrelsen är överens om att inspektera vindskivor och gavlar i samband med nästa styrelsemöte den 29 april 2019.

**2018/19-07-05 Tomträttsgäld:**Stockholms stad har skickat ut information om ny tomrättsgäld. De nya avgifterna kommer att höjas successivt från oktober 2020, från dagens 81 700 kr till 152 800 kr år 2024. Styrelsen är överens om att det kommer att vara aktuellt med hyreshöjningar på grund av den ökade tomträttsgälden. Peter är ansvarig för att kontakta Exploateringskontoret för att höra vad det skulle kosta föreningen att köpa loss marken (marktaxeringsvärdet). Ärendet är pågående.

**6. Ekonomi**

Obundna medel (2019-04-10): Banken 437 003,96 kr, handkassa 603 kr.

**7. Underhållsplan**

Styrelsen ser över och uppdaterar underhållsplanen. Styrelsen inkluderar en preliminär budget för 2019 som bilaga till mötesprotokollet.

**8. Samfälligheten**

Kjell och Catharina meddelar följande:
- Potthålen i gatan har lagats och gatan/trottoarer har sopats rena från grus. Grussopning kommer även göras på parkering etc. framöver.
- Samfälligheten har beslutat att höja parkeringsavgifterna.
- Diskussioner förs om hur Stora Lokalens underhållsbehov ska finansieras, samt huruvida kontraktet för nuvarande hyresgästen ska förnyas.
- Samfällighetens årsmöte är den 28 maj 2019.

**9. Övriga frågor**

Föreningens städdag är den 11 maj och årsmöte är den 14 maj 2019.

**10. Nästa möte**Måndagen den 29 april 2019, Lillhagsvägen 23 kl. 19:00

**11. Mötets avslutande**

Catharina tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid Protokollet Justerat

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Carina Lund Kjell Kernen

**Aktivitetslista**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aktivitet** | **Ansvar** | **Status** |
| **2017/18-06-02** | Eventuellt staket på kullen | Styrelsen/ Peter | Pågår |
| **2018/19-04-03** | Mäta temperaturen på varmvattnet | Carina | Pågår |
| **2018/19-04-05** | Registrera föreningens stadgar hos Bolagsverket | Catharina | Pågår |
| **2018/19-04-06** | Råttor | Carina | Pågår |
| **2018/19-07-01** | Underskrivna årsmötesprotokoll på hemsidan | Kjell | Pågår |
| **2018/19-07-02** | Uppdatera leverantörsregistret på hemsidan | Kjell | Pågår |
| **2018/19-07-03** | Inför årsmötet den 14 maj 2019 | Catharina | Pågår |
| **2018/19-07-04** | Inspektion av vindskivor och gavlar | Styrelsen | Pågår |
| **2018/19-07-05** | Tomträttsgäld | Peter | Pågår |

**Underhålls- och investeringsplan för BRF Älvsjöbadet 4 (uppdaterad 2019-02-25)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Aktivitet** | **Nästa gång** | **Intervall (år)** | **Kostnad** | **Kostnad/år** |
|   |   |   |   |   |
| Småreparationer och underhåll | 2019 | 1 | 15 000 | 15 000 |
| Inspektera/byta vindskivor | 2019 | 20 | 25 000 | 1 250 |
| Byte av hängrännor, stuprör | 2020 | 25 | 30 000 | 1 200 |
| Målning av fasad | 2022 | 11 | 440 000 | 40 000 |
| Takvård | 2022 | 5 | 25 000 | 5 000 |
| Omläggning av takpannor och byte av takpapp | 2040 | 50 | 800 000 | 16 000 |
| Byte av avlopp | 2040 | 50 | 500 000 | 10 000 |
| Slamsugning av dagvattenbrunnar | ? | 20 | 10 000 | 500 |
| Byte värmeanläggning | 2041 | 25 | 250 000 | 10 000 |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   | **Totalt:**  | 98 950 |

**Kassaprojektion**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kassaprojektion** | **Avsättning** | **Underhåll** | **Investering** | **Förändring** | **Kassa** |
|   |   |   |   |   |   |
| 2015 | 101 700 |   |   |   | 485 000 |
| 2016 | 101 700 | 265 000 |   | -163 300 | 321 700 |
| 2017 | 101 700 | 40 000 | 49 000 | 12 700 | 334 400 |
| 2018 | 98 950 | 15 000 |   | 83 950 | 418 350 |
| 2019 | 98 950 | 40 000 |   | 58 950 | 477 300 |
| 2020 | 98 950 | 45 000 |   | 53 950 | 531 250 |
| 2021 | 98 950 | 15 000 |   | 83 950 | 615 200 |
|   |   |   |   |   |   |

Notering: 49 000 kr under Investering 2017 baseras på 20 000 kronor för grindar på gavlarna och 29 000 kronor för manuell rengöring av taken i samband med besprutning.

**Preliminär budget för Brf Älvsjöbadet 4 - 2019 (uppdaterad 2019-02-25)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   | **2017** |   | **2018** |   | **2019** |
|   |   |   |   |   |   |
| **El och belysning** | 7 000 |   | 8 000 |   | 8 500 |
| - Fortum/Ellevio (kvartalsvis) |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| **Fjärrvärme** | 125 000 |   | 143 000 |   | 140 000 |
| - Fortum (månadsvis) |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| **Vatten och avlopp** | 40 000 |   | 42 000 |   | 41 500 |
| - Stockholm vatten (kvartalsvis) |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| **TV och Internet** |   |   |   |   |   |
| - ComHem analog TV (kvartalsvis) | 9 524 |   | 9 524 |   | 9 675 |
| - Ownit fiber (kvartalsvis) | 35 336 |   | 35 336 |   | 35 112 |
|   |   |   |   |   |   |
| **Försäkring** |   |   |   |   |   |
| If bostadsrättsförsäkring | 41 235 |   | 41 235 |   | 41 235 |
|   |   |   |   |   |   |
| **Fastighetsskatt** | 41 000 |   | 103 000 |   | 107 000 |
| - Skatteverket (årsvis) |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| **Revisionsarvode** | 15 800 |   | 16 000 |   | 16 000 |
| - Juri Nerup |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| **Bankkostnader** | 3 000 |   | 3 500 |   | 3 500 |
| - Swedbank |   |   |   |   |   |
|  |  |  |  |  |  |
|   |   |   |   |   |   |
| **Juridisk rådgivning** | 4 000 |   | 4 000 |   | 4 000 |
| - Bostadsrätterna (f.d. SBC) (årsvis) |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| **Tomträttsgäld** | 81 700 |   | 81 700 |   | 81 700 |
| - Stockholm stad (kvartalsvis) |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| **Renhållning och städning** |   |   |   |   |   |
| - Sophämtning (Stockholm vatten) (kvartalsvis) | 10 628 |   | 11 000 |   | 11 500 |
| - Container/släphyra vid städdag | 9 500 |   | 3 000 |   | 3 500 |
| - Materialinköp städdag | 1 000 |   | 1 000 |   | 1 000 |
|   |   |   |   |   |   |
| **Trivsel** |   |   |   |   |   |
| - Korv e.t.c vid städdag | 3 000 |   | 1 500 |   | 2 000 |
| - Catering middag vid höststädning | 10 000 |   | 5 000 |   | 3 000 |
| -Trädgård (växter etc) | 2 000 |   | 2 000 |   | 2 000 |
|   |   |   |   |   |   |
| **Reparation, underhåll och investering** |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |
| Målning av grindar 2018 |   |   | 3 000 |   |   |
| - Nya redskap etc. | 7 000 |   | 5 000 |   | 10 000 |
|   |   |   |   |   |   |
| **Övriga kostnader** | 3 000 |   | 1 000 |   | 2 000 |
|   |   |   |   |   |   |
| **Totalt:** | **449 723** |   | **519 795** |   | **523 222** |
|   |   |   |   |   |   |
| **Underhålls- och investeringsplan** | **101 700** |   | **101 700** |   | **98 950** |
|   |   |   |   |   |   |
| **Totalt, inklusive underhålls- och investeringsplan** | **551 423** |   | **621 495** |   | **622 172** |
|   |   |   |   |   |   |
| **Intäkter från avgifter** | **645 288** |   | **645 288** |   | **645 288** |
|   |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |

Notering: Budgeten är preliminär och kommer att uppdateras löpande under året.