**Tid och plats:** Måndagen den 30 september 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**

**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.

**2018/19-08-01 Underhåll och reparation:**Vid styrelsens inspektion av vindskivor och gavlar noterades att följande behöver åtgärdas:
- Delar av taket och kortsidan vid elcentralen har ruttnat och behöver repareras
- Staketet vid Jokerplatsen behöver ses över och bytas vid behov
- Gavelbräda vid förrådet/redskapsboden behöver bytas
- Gavelbräda vid stupröret/förråden vid Lillhagsvägen 33 behöver bytas
- Vindskiva vid förrådet vid Lillhagsvägen 33 behöver bytas

Christina har en bekant som är hantverkare. Hon är ansvarig för att ta in en offert. Ärendet är pågående.

**2019/20-02-01 Räkna på kommande avgiftshöjning:**Peter har räknat fram en rekommendation för kommande avgiftshöjning med anledning av höjning av tomträttsgälden. Styrelsen godkänner Peters rekommendation. Peter är ansvarig för att mejla ut information till alla hushåll om den kommande avgiftshöjningen. Höjningen är successiv och kommer att börja den 1 juli 2020, se tabell nedan. Ärendet är avslutat.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Ny avgift per månad pga tomträttshöjning*** | ***Antal*** | ***2019*** | ***2020*** | ***2021*** | ***2022*** | ***2023*** | ***2024*** |
| Radhus 123 m² | 4 | 3796 | 3963 | 4026 | 4089 | 4152 | 4214 |
| Radhus 125 m² | 10 | 3859 | 4029 | 4093 | 4157 | 4221 | 4284 |

**2019/20-02-02 Reparation/byte av hängrännor och stuprör:**Stuprör och hängrännor börjar bli gamla och vissa är trasiga och läcker vatten. Enligt föreningens underhållsplan ska dessa repareras/bytas år 2020. Styrelsen ska ta in offerter. Ärendet är vilande till våren 2020.

**6. Ekonomi**

Obundna medel (2019-09-30): Banken 517 410,96 kr, handkassa 291,38 kr.

**7. Underhållsplan**

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

**8. Samfälligheten**

Kjell meddelar att samfälligheten tecknat ett 3-årigt avtal med hyresgästen i stora lokalen. Samfälligheten har även beslutat att delta i Grannsamverkan via Safety Zone och har mejlat ut information om detta. Samfälligheten har även diskuterat det ökade problemet med råttor och kommer att rensa bland buskar etc. och har diskuterat en eventuell gemensam insats. Några föreningar har även satt ut betade stationer.

**9. Övriga frågor**

Höststädning 12 oktober 2019 kl. 10:00

* Peter bokar lastbil och ansvarar för att hämta den
* Kjell köper in lunch
* Catharina pratar med förening 1 om att få låna deras föreningslokal för vår middag på kvällen
* Catharina ansvarar för att beställa middag till kvällen
* Carina mejlar ut påminnelse om städdag och aktivitetslistan
* Kjell köper in en ny klippare med långt skaft

**10. Nästa möte**Nästa styrelsemöte är den 4 november 2019, kl. 19:00 på Lillhagsvägen 23.

**11. Mötets avslutande**

Catharina tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid Protokollet Justerat

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

Carina Lund Kjell Kernen

**Aktivitetslista**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aktivitet** | **Ansvar** | **Status** |
| **2018/19-04-03** | Mäta temperaturen på varmvattnet | Carina | Pågår |
| **2018/19-08-01** | Underhåll och reparation | Styrelsen | Pågår |
| **2019/20-02-02** | Reparation/byte av hängrännor och stuprör | Styrelsen | Vilande till våren 2020 |

**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 (uppdaterad 23 augusti 2019).**


Notering:
- 49 000 kr under investering år 2017 baseras på 20 000 kronor för grindar på gavlarna och 29 000 kronor för manuell rengöring av taken i samband med besprutning.
- 35 00 kr under investering år 2019 avser staket vid kullen mot Stora Lokalen.

**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.