**Tid och plats:** Måndagen den 4 november 2019, kl. 19.00 på Lillhagsvägen 23.

|  |  |
| --- | --- |
| **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**

Peter 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. Catharina 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.

**2019/20-02-02 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 (2019-11-04): Banken 541 702,51 kr, handkassa 1 476,99 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 samfällighetens styrelse håller på att förbereda budgeten för år 2020. Samfälligheten har även upphandlat snöröjning inför vintern. Vår förening kommer inte ha något avtal om snöröjning på vår mark.

**9. Övriga frågor**

Kjell har noterat att det läckte vatten från ett rör i rummet för värmecentralen. Kjell tillkallade rörmokare som bytte ut det läckande plaströret till ett kopparrör. Vattnet har runnit ut genom ett hål i golvet och det verkar inte ha uppstått några vattenskador.

**10. Nästa möte**Nästa styrelsemöte är den 9 december 2019, kl. 19:00 på Lillhagsvägen 29.

**11. Mötets avslutande**

Catharina tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid Protokollet Justerat

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

Carina Lund Peter Berglund

**Aktivitetslista**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aktivitet** | **Ansvar** | **Status** |
| **2018/19-04-03** | Mäta temperaturen på varmvattnet | Catharina | 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.