

Tid och plats: Måndagen den 28 september 2020 kl. 19:00 på Lillhagsvägen 29.

Närvarande styrelseledamöter

Catharina Jaraquemada (ordförande)
Christina Norgren (kassör)
Carina Lund (protokollförare)
Kjell Kernen (ledamot)
Peter Berglund (ledamot)
Baker Rashid (suppleant)

Ej närvarande styrelseledamöter

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. Baker är ansvarig för att mäta temperaturen inför nästa styrelsemöte. 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. Kjell har förberett ett offertunderlag. Carina och Christina är ansvariga för att ta in offerter. Carina har fått in en offert, inväntar ytterligare offerter. Ärendet är pågående.

2019/20-08-02 Råttor:

Baker på Lillhagsvägen 13 informerar att han har återkommande problem med råttor på sin vind. Baker har tidigare varit i kontakt med Anticimex som satt ut fällor. Baker har varit i kontakt med Anticimex som hävdar att föreningen behöver tillstånd från Stockholm Vatten och Avlopp för att inspektera våra avloppsrör. Catharina har varit i kontakt med Stockholm Vatten och Avlopp som meddelar att de inte äger rören, varpå föreningen/Samfälligheten kan ge Anticimex rätt att inspektera. Baker meddelar att Anticimex har inspekterat hemma hos honom och de föreslår en gemensam insats med de närliggande radhusen, där de går in med kamera i avloppen för att se om råttorna tar sig in den vägen. För att Anticimex ska kunna göra en gemensam insats i de närliggande radhusen, behöver de styrelsens/föreningens ordförandes godkännande. Styrelsen och ordförande godkänner att Anticimex gör en gemensam inspektion för att komma till rätta med problemen. Baker har fått in en offert från Anticimex som avser följande:

- okulär inspektion av vindar och fasader
- ledningsinspektion av adekvata delar av spillvattenledningar
- betning med rättgift i samlingsledning.

Kostnad: 22 590 kr exkl. moms.

Styrelsen anser att kostnaden är för hög, med tanke på att vi har en gemensam försäkring via If/Anticimex där skadedjurssanering ingår. Styrelsen diskuterar även alternativa råttbekämpningsmedel/utrustning. Carina får i uppgift att kontakta Anticimex för att klargöra vad som ingår i offerten, kontra vad som ingår i vår försäkring, samt ta in en offert för att se vad en inspektion för enbart Lillhagsvägen 13 kostar. Ärendet är pågående.

2020:8:01 Inköp av elgräsklippare:

Styrelsen har fått ett förslag från Susanne på Lillhagsvägen 7 att köpa in en elgräsklippare. Susanne anser att föreningen då slipper kratta upp gammalt gräs, köpa bensin, samt att en elgräsklippare låter mindre och är mer miljövänlig. Kjell informerar att vår nuvarande motorgräsklippare har en så kallad mulchingfunktion, vilket innebär att den finfördelar gräset. Den senaste veckan har han slipat klippbladen på gräsklipparen, vilket gör att den nu ska fungera mycket bättre. Styrelsen diskuterar frågan och är överens om att det inte är aktuellt att köpa in någon ny gräsklippare i dagsläget, då vi har en motorgräsklippare med mulchingfunktion som fungerar. Den har just blivit renoverad. Föreningen har dessutom en elgräsklippare i förrådet (med sladd). Kjell nämner att en ny elgräsklippare (med batteri), med mulchingfunktion och kapacitet att klippa vår gräsmatta kostar ungefär 10 000 – 12 000 kronor (Stiga). Styrelsen kommer överens om att låta frågan vara vilande till våren. Ärendet är vilande.

2020:8:02 Gräs på Jokerplatsen:

Samfälligheten har framfört klagomål på att Jokerplatsen är misskött. Styrelsen diskuterar frågan och kommer överens om att ta bort gruset från Jokerplatsen och plantera gräs. Carina är ansvarig för att ta in offerter för bortforsling av grus, samt inköp av jord. Ärendet är pågående.

6. Ekonomi

Obundna medel (2020-09-28): Banken 567 840,01 kr, handkassa 1 536,99 kr.

7. Underhållsplan

Styrelsen ser över och uppdaterar underhållsplanen. Budget för 2020 är bifogad som bilaga till mötesprotokollet.

8. Samfälligheten

- Kjell meddelar att samfälligheten beslutat att skapa en permanent plats för grustornet under vintertid, vid parkeringsgaraget.
- Julgran är beställd till Jokerplatsen
- Snöröjning är upphandlad inför vintern. Samma entreprenör och upplägg som vintern 2019/2020
- Parkeringslinjerna vid utomhusparkeringar ska målas om, vid behov.

9. Övriga frågor

Höststädning 10 oktober 2020:

- Baker bokar lastbil
- Catharina köper in lunch (korv, bröd, dricka)
- Carina mejlar ut påminnelse och aktivitetslista


10. Nästa möte

Styrelsemöte den 9 november 2020 kl. 19:00 på Lillhagsvägen 23, alternativt telefonmöte.


11. Mötets avslutande

Catharina tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid Protokollet


Carina Lund

Justerat


Peter Berglund

Aktivitetslista

| Nr | Aktivitet | Ansvar | Status |
|---------------|---|---------------|-------------------------|
| 2018/19-04-03 | Mäta temperaturen på varmvattnet | Baker | Pågår |
| 2019/20-02-02 | Reparation/byte av hängrännor och stuprör | Styrelsen | Pågår |
| 2019/20-08-02 | Råttor | Baker/ Carina | Pågår |
| 2020:8:01 | Inköp av elgräsklippare | Styrelsen | Vilande till våren 2021 |
| 2020:8:02 | Gräs på Jokerplatsen | Carina | Pågår |

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

| Aktivitet | Nästa gång | Intervall (år) | Kostnad | Kostnad/år |
|---|------------|----------------|----------------|------------|
| Småreparationer och underhåll | 2020 | 1 | 15 000 | 15 000 |
| Inspektera/byta vindskivor | 2020 | 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).

| 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 | 35 000 | 58 950 | 442 300 |
| 2020 | 98 950 | 45 000 | | 53 950 | 496 250 |
| 2021 | 98 950 | 15 000 | | 83 950 | 580 200 |

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 - 2020 (uppdaterad 2020-01-20)

| Preliminär budget Brf. Älvsjöbadet 4 | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| El och belysning | 7 000 | 8 000 | 8 500 | 10 000 |
| - Fortum/Ellevio (kvartalsvis) | | | | |
| Fjärrvärme | 125 000 | 143 000 | 140 000 | 134 000 |
| - Fortum (månadsvis) | | | | |
| Vatten och avlopp | 40 000 | 42 000 | 41 500 | 40 000 |
| - Stockholm vatten (kvartalsvis) | | | | |
| TV och Internet | | | | |
| - ComHem analog TV (kvartalsvis) | 9 524 | 9 524 | 9 675 | 9 888 |
| - Ownit fiber (kvartalsvis) | 35 336 | 35 336 | 35 112 | 35 112 |
| - One.com/SE-direkt (hemsida) | | | | 1 200 |
| Försäkring | | | | |
| If bostadsrättsförsäkring | 41 235 | 41 235 | 41 235 | 41 235 |
| Fastighetsskatt | 41 000 | 103 000 | 107 000 | 110 000 |
| - Skatteverket (årsvis) | | | | |
| Revisionsarvode | 15 800 | 16 000 | 16 000 | 16 000 |
| - Juri Nerup | | | | |
| Bankkostnader | 3 000 | 3 500 | 3 500 | 3 000 |
| - Swedbank | | | | |
| Juridisk rådgivning | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 |
| - Bostadsrätterna (f.d. SBC) (årsvis) | | | | |
| Tomträttsgäld | 81 700 | 81 700 | 81 700 | 88 800 |
| - Stockholm stad (kvartalsvis) | | | | |
| Renhållning och städning | | | | |
| - Sophämtning (Stockholm vatten) (kvartalsvis) | 10 628 | 11 000 | 11 500 | 11 600 |
| - Container/släphyra vid städdag | 9 500 | 3 000 | 3 500 | 3 500 |
| - Materialinköp städdag | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Trivsel | | | | |
| - Korv e.t.c vid städdag | 3 000 | 1 500 | 2 000 | 2 000 |
| - Catering middag vid höststädning | 10 000 | 5 000 | 3 000 | 5 000 |
| - Trädgård (växter etc) | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Reparation, underhåll och investering | | | | |
| Underhåll | | | | 25 000 |
| Målning av grindar 2018 | | 3 000 | | |
| Stängsel 2019 | | | 35 000 | |
| Åtgärda läckage i elcentral 2019 | | | 5 600 | |
| - Nya redskap etc. | 7 000 | 5 000 | 10 000 | 5 000 |
| Övriga kostnader | 3 000 | 1 000 | 2 000 | 1 000 |
| Totalt: | 449 723 | 519 795 | 563 822 | 549 335 |
| Underhålls- och investeringsplan | 101 700 | 101 700 | 98 950 | 98 950 |
| Totalt, inklusive underhålls- och investeringsplan | 551 423 | 621 495 | 662 772 | 648 285 |
| Intäkter från avgifter | 645 288 | 645 288 | 645 288 | 659 496 |
| | | | | |