

Tid och plats: Måndagen den 9 november 2020 kl. 19:00. Digitalt möte.

Närvarande styrelseledamöter

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

Ej närvarande styrelseledamöter

Baker Rashid (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. Peter 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. Carina ska följa upp inkommen offert. Ärendet är vilande till våren.

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 fått in en offert från Anticimex som avser följande:

- okulär inspektion av vindar och fasader
- ledningsinspektion av adekvata delar av spillvattenledningar
- betning med råttgift 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 skadedjursanering ingår. Styrelsen diskuterar även alternativa rättbekämpningsmedel/utrustning. Carina har varit i kontakt med Marcus Larsson på Anticimex och begärt in ny offert för att se vad en inspektion för enbart Lillhagsvägen 13 kostar. Catharina meddelar att hon har positiv erfarenhet av rättbekämpning via ultraljud. Styrelsen beslutar att köpa in sådan utrustning för att se om det ger effekt hos Lillhagsvägen 13 som har pågående problem. Catharina ska meddela vilken typ av ultraljudsdosa hon använt. 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 bensen, 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. Styrelsen noterar att gräsklipparen inte fungerade lika bra på höststäddningen. Ärendet är vilande.

2020:8:02 Gräs på Jokerplatsen:

Styrelsen har köpt in jord och planterat gräsfrö på Jokerplatsen. Ärendet är avslutat.

2020:10:01 Förvaring på vinden:

Catharina meddelar att hon haft besök av en ventilationstekniker som informerat att kläder, papper, förpackningsmaterial i kartong etc. på vinden kan dra till sig fukt och bör därmed undvikas då det kan bidra till mögel. För att undvika fuktbildning på vinden bör man använda kartonger av plast. Catharina ska mejla ut information om detta till samtliga hushåll.

6. Ekonomi

Obundna medel (2020-11-09): Banken 622 584,01 kr, handkassa 1 186,99 kr.

7. Underhållsplan

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

8. Samfälligheten

- Kjell meddelar att samfälligheten har för avsikt att måla samtliga parkeringslinjer.

9. Övriga frågor

- Peter får i uppgift att se till så sommarvattnet är avstängt.
- För att undvika att gräsplanteringen på Jokerplatsen skadas vid snöröjning, bör entreprenören kontaktas och informeras om detta.
- Catharina trodde under hösten 2020 att hon hade en fuktskada i innertaket/möjlig fuktskada och kontaktade föreningens försäkringsbolag If. If hänvisade till OKAB för inspektion. OKAB genomförde inspektionen som inte påvisade någon vattenskada. Föreningen har nu fått faktura för denna inspektion. Christina ber att få föra till protokollet att beställningen av inspektionen (offert) inte var förankrad hos styrelsen innan inspektionen genomfördes. Föreningen har dock för avsikt att betala fakturan.


10. Nästa möte

Styrelsemöte den 11 januari 2021 kl. 19:00. Digitalt möte.

11. Mötets avslutande

Catharina tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid Protokollet


Carina Lund

Justerat


Kjell Kernen

Aktivitetslista

Nr	Aktivitet	Ansvar	Status
2018/19-04-03	Mäta temperaturen på varmvattnet	Peter	Pågår
2019/20-02-02	Reparation/byte av hängrännor och stuprör	Styrelsen	Vilande till våren 2021
2019/20-08-02	Råttor	Baker/ Carina	Pågår
2020:8:01	Inköp av elgräsklippare	Styrelsen	Vilande till våren 2021
2020:10:01	Förvaring på vinden	Catharina	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
					485 000
2015	101 700				321 700
2016	101 700	265 000		-163 300	334 400
2017	101 700	40 000	49 000	12 700	418 350
2018	98 950	15 000		83 950	442 300
2019	98 950	40 000	35 000	58 950	496 250
2020	98 950	45 000		53 950	580 200
2021	98 950	15 000		83 950	

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				
- Korf 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				
				25 000
Underhåll				
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