

Tid och plats: Måndagen den 23 augusti 2021 kl. 19:00 på Lillhagsvägen 29.

Närvarande styrelseledamöter

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

Ej närvarande styrelseledamöter

Övriga närvarande medlemmar:

1. Mötets öppnande

Peter förklarar mötet öppet.

2. Val av sekreterare

Carina väljs till sekreterare.

3. Val av justerare

Christina väljs till justerare.

4. Godkännande av föregående protokoll

Peter 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:

Carina informerar att LA Takvård rensade hängrännor, installerade rännskarvar samt inspekterade taken den 23 juni 2021. Vid hus 7 och 33 kom de inte åt att installera rännskarvar på grund av altantaken. Baker och Carina noterar att några skarvar vid hus 13 – 15 fortfarande läcker. Carina får i uppgift att kontakta LA Takvård och följa upp. Ärendet är pågående.

2019/20-08-02 Råttor:

Baker på Lillhagsvägen 13 har haft återkommande problem med råttor på sin vind. Baker informerar att han renoverade sin vind och plankade golvet under sommaren och har inte sett till några råttor. Anticimex har gjort återbesök och ärendet är nu avslutat hos dem. 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 kom under hösten 2020 överens om att låta frågan vara vilande till våren 2021.

Styrelsen anser att frågan nu är aktuell och Kjell får i uppgift att ta fram olika prisförslag för ny gräsklippare.

Sedan vårt senaste styrelsemöte den 14 juni har Kjell mejlat ut prisförslag på olika typer av gräsklippare till styrelsen. Carina noterade att det finns klipparblad med mulchingfunktion att köpa in till vår befintliga gräsklippare för 299 kronor, varpå dessa testades på vår gräsklippare. Styrelsen är överens om att gräsklipparen nu fungerar bra och väljer att avsluta ärendet. Carina får i uppgift att köpa in extra blad att ha i reserv. Ärendet är avslutat.

2021:02:01 Problem med värmen inomhus:

Catharina meddelar att hon har problem med värmen inomhus, i vissa rum har hon 16 grader. Det är flera i styrelsen som upplever att det är kallt inomhus, samt att vissa element inte fungerar. Catharina har skruvat bort termostaten på elementet i köket och upplever att det nu är mycket varmare, runt 20 grader. Sam meddelar att han har kallt på nedervåningen och varmt på övervåningen. Sam får i uppgift att mäta vilken temperatur han har inomhus, då vi andra i styrelsen upplever att det är kallare på övervåningen. Peter och Kjell meddelar att de har justerat lite på värmeanläggningen, men att det är oklart om det ger effekt.

Peter har sedan vårt senaste möte varit i kontakt med Robert Sigetti (0722-005119) på Schneider Electric som meddelar att de inte längre har någon injusteringstjänst för värmeanläggningen. Robert hänvisar till företaget InDoor som utför sådana tjänster (Torbjörn Andersson, f.d. anställd på Schneider 072-9858470). Robert rekommenderar att vi sänker våra termostater ju närmare värmekällan lägenheten befinner sig, det vill säga att radhusen närmast värmecentralen (nummer 21 och nummer 19) ska ha minst öppet på termostaten, ju närmare gavlarna vid nummer 7 och 33, desto mer kan termostaten successivt öppnas. Styrelsen kommer överens om att låta ärendet vara vilande till hösten. Ärendet är vilande.

2021:02:02 ComHem:

Sam Eklund på Lillhagsvägen 11 har meddelat att hans basutbud för tv hos ComHem inte fungerar. Peter fick på vårt senaste möte den 14 juni i uppgift att följa upp med ComHem. Peter mejlade styrelsen den 16 juni att han varit i kontakt med ComHem som rekommenderade en felsökning av tekniker på plats. Styrelsen gav den 30 juni sitt godkännande via e-post för att gå vidare med felsökning via företaget Elpa.

Den 5 juli mottog styrelsen en offert från Elpa för kabeldragnings från fördelare till Lillhagsvägen 11 på 8 500 kronor + moms. Styrelsen gav sitt godkännande till offerten via e-post.

Peter informerar att Elpa den 7 juli drog en ny kabel från skåpet vid Lillhagsvägen 7, runt baksidan till nr 11. Dragningsen går in i vardagsrummet via väggen mot nummer 9. Därifrån är det draget på golvlisten till befintligt uttag. Eventuell kostnad för skyddslist som döljer kabeln i vardagsrummet ska betalas av lägenhetsinnehavaren. Elpa har testat signalerna och de fungerar både på över- och undervåning. Ärendet är avslutat.

6. Ekonomi

Obundna medel (2021-08-23): Banken 603 889,07 kr, handkassa -858,80 kr.

7. Underhållsplan

Styrelsen ser över och uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt.

8. Samfälligheten

Kjell och Susanne meddelar följande:

- Samfälligheten har för avsikt att anlita städfirma för städning av bastun (inklusive entré och toalett) samt grovtvättstugan och tar in offerter för detta.
- Styrelsen i Älvsjöbadet 2 gav inte sitt godkännande för asfaltering av vägen. Samfälligheten går därmed inte vidare med frågan.
- Samfälligheten har för avsikt att ta in offerter för att se över uppfarten till övre garageplan, framförallt vid kortläsaren (eventuell asfaltering/breddning).

9. Övriga frågor

Kommande styrelsemöten och aktiviteter:

- 27 september styrelsemöte
- 16 oktober höststädning
- 25 oktober styrelsemöte
- 29 november styrelsemöte
- 24 januari styrelsemöte

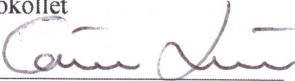
10. Nästa möte

Styrelsemöte den 27 september 2021 kl. 19:00 på Lillhagsvägen 23, alternativt digitalt möte.

11. Mötets avslutande

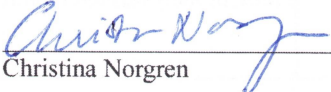
Peter tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid Protokollet



Carina Lund

Justerat



Christina Norgren

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/ Carina	Pågår
2019/20-08-02	Råttor	Baker	Pågår
2021:02:01	Problem med värmen inomhus	Kjell/ Peter	Vilande till hösten 2021

Underhålls- och investeringsplan för BRF Älvsjöbadet 4 (uppdaterad 2021-03-06)

Aktivitet	Nästa gång	Intervall (år)	Kostnad	Kostnad/år
Småreparationer och underhåll	2021	1	15 000	15 000
Inspektera/byta vindskivor	2021	20	25 000	1 250
Byte av hängrännor, stuprör	2021	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 2021-03-06)

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	23 950	442 300
2020	98 950	15 000	10 000	73 950	516 250
2021	98 950	70 000		28 950	545 200
2022	98 950	465 000		-366 050	179 150

Notering investering:

- 2017: 20 000 kronor för grindar på gavlarna
29 000 kronor för manuell rengöring av taken i samband med besprutning
2019: 35 000 kronor avser staket vid kullen mot Stora Lokalen
2020: 10 000 kronor avser gräs på Jokerplatsen

Preliminär budget för Brf Älvsjöbadet 4 - 2021 (uppdaterad 2021-03-08)

Preliminär budget Brf. Älvsjöbadet 4				
	Budget 2019	Utfall 2019 enl. årsredovisning	Budget 2020	Budget 2021
El och belysning	8 500	9 946	10 000	10 400
- Fortum/Ellevio (kvartalsvis)				
Fjärrvärme	140 000	134 214	134 000	132 000
- Fortum (månadsvis)				
Vatten och avlopp	41 500	39 558	40 000	40 000
- Stockholm vatten (kvartalsvis)				
TV och Internet		49 092		
- ComHem analog TV (kvartalsvis)	9 675		9 888	10 120
- Ownit fiber (kvartalsvis)	35 112		35 112	35 112
- One.com/SE-direkt (hemsida)			1 200	1 200
Försäkring				
If bostadsrättsförsäkring	41 235	42 946	41 235	45 734
Fastighetsskatt	107 000	112 686	110 000	112 000
- Skatteverket (årsvis)				
Revisionsarvode	16 000	15 800	16 000	16 000
- Juri Nerup				
Bankkostnader	3 500	4 963	3 000	3 000
- Swedbank				
Juridisk rådgivning	4 000	4 020	4 000	4 000
- Bostadsrätterna (f.d. SBC) (årsvis)				
Tomträttsgäld	81 700	81 700	88 800	112 700
- Stockholm stad (kvartalsvis)				
Renhållning och städning		15 123		
- Sophämtning (Stockholm vatten) (kvartalsvis)	11 500		11 600	11 600
- Container/släphyra vid städdag	3 500		3 500	3 500
- Materialinköp städdag	1 000		1 000	1 000

Trivsel		9 219		
- Korv e.t.c vid städdag	2 000		2 000	2 000
- Catering middag vid höststädning	3 000		5 000	5 000
-Trädgård (växter etc)	2 000		2 000	2 000
Reparation, underhåll och investering		48 030		
- Nya redskap etc.	10 000		5 000	10 000
Stängsel 2019	35 000			
Åtgärda läckage i elcentral 2019	5 600			
Målning plank Jokerplats+ tak el/soprum) 2020			25 000	
Gräs på Jokerplatsen 2020			10 000	
Övriga kostnader	2 000	1 071	1 000	1 000
Totalt:	563 822	568 368	559 335	558 366
Underhålls- och investeringsplan	98 950	98 950	98 950	98 950
Totalt, inklusive underhålls- och investeringsplan	662 772	667 318	658 285	657 316
Intäkter från avgifter	645 288	645 288	659 496	673 704