

Tid och plats: Måndagen den 25 oktober 2021 kl. 19:00 på Lillhagsvägen 29.

Närvarande styrelseledamöter

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

Ej närvarande styrelseledamöter

Susanne Jonasson (ledamot)

Övriga närvarande medlemmar:

1. Mötets öppnande

Peter förklarar mötet öppet.

2. Val av sekreterare

Carina väljs till sekreterare.

3. Val av justerare

Kjell 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. Carina 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 informerar att hon har varit i kontakt med Göran på LA Takvård som meddelat att de har för avsikt att komma förbi i november och åtgärda de skarvar som läcker. 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 sedan vårt senaste möte inte sett några råttor på sin vind. Ärendet är pågående.

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.

2021:09:01 Attesteringsfunktion hos Swedbank

För närvarande har Christina och Kjell behörighet att kontrasignera fakturor för föreningens räkning via Swedbank. Styrelsen anser att det vore bra om ytterligare en person har behörighet att kontrasignera fakturor i händelse att Kjell eller Christina får förhinder. Styrelsen anser att Carina ska få behörighet till detta. Christina informerar att hon varit i kontakt med Swedbank och det visar sig att både hon och Carina måste närvara på banken personligen. Ärendet är pågående.

2021:09:02 Inköp av häcksax

Catharina har mejlat styrelsen att hon anser att föreningen ska köpa in en batteridrivna häcksax, då vår bensindrivna häcksax är för svår att starta. Styrelsen diskuterar att det kan vara bra med en lättare häcksax som är enklare att starta, men ju lättare sax desto mindre klarar den av att klippa.

Peter informerar att han har pratat med Catharina om hennes behov av en häcksax, varpå Catharina meddelat att det främst är till för att klippa hennes mindre buskar på framsidan. Catharina informerade Peter att hon har för avsikt att köpa in en egen häcksax. Styrelsen avser inte att köpa in en häcksax i dagsläget och avslutar ärendet. Ärendet är avslutat.

2021:09:03 Belysning på baksidan

Flera hushåll hade besök av tjuvar på morgonen den 21 september 2021, bland annat stals pantburkar från framsidan hos Kjell, en sekator blev stulen hos Christina och hos Susanne har de rotat runt bland saker på framsidan och baksidan. Polisen var på plats vid 07:30 på morgonen.

Styrelsen diskuterar hur vi kan göra vårt område lite säkrare, bland annat genom att låta lamporna vara tända på framsidan på natten och att vi informerar varandra så fort något händer, exempelvis via mejl. Susanne anser även att det vore bra med mer belysning på baksidan. Susanne får i uppgift att ta fram olika alternativ för belysning.

Susanne är inte närvarande på dagens möte. Ärendet är pågående.

2021:09:04: Solpaneler på taken

Petar informerar att flera av föreningarna i området överväger att installera solpaneler på sina tak, för att minska sina elkostnader. Peter undrar om detta är något som vi vill överväga i vår förening. Peter får i uppgift att ta fram mer information om solpaneler och kostnadsunderlag. Ärendet är pågående.

2021:10:01: Snöpinnar på Jokerplatsen

Inför höststädningen bestämdes att Susanne skulle se om vi kunde låna snöpinnar (reflexstolpar) av Samfälligheten för att sätta upp längs vår gräsmatta på Jokerplatsen, för att skydda den under vinterns snöröjning. Susanne meddelade via epost till styrelsen att hon varit i kontakt med Samfälligheten och de har inte längre några snöpinnar. Styrelsen ger Carina i uppdrag att köpa in snöpinnar och reflexband. Ärendet är pågående.

6. Ekonomi

Obundna medel (2021-10-25): Banken 658 697,07 kr, handkassa -778,00 kr.

7. Underhållsplan

Styrelsen ser över och uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt.

8. Samfälligheten

Kjell meddelar följande:

- Samfälligheten har nu låtit asfaltera uppfarten till övre garageplan. Kostnaden blev något lägre än väntat och understeg 100 000 kr.
- De har beslutat att renovera/rusta upp bastun och omklädningsrum etc. och tar in offerter för detta.
- Samfälligheten tar in offerter för att utöka antalet laddstolpar för elbil.
- De kommer att slammsuga samtliga brunnar på Lillhagsvägen, då det visat sig att flera av dem är helt igensatta.

9. Övriga frågor

Inga övriga frågor.

10. Nästa möte

Styrelsemöte den 29 november 2021 kl. 19:00 på Lillhagsvägen 23

11. Mötets avslutande

Peter 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	Carina	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
2021:09:01	Attesteringsfunktion hos Swedbank	Christina	Pågår
2021:09:03	Belysning på baksidan	Susanne	Pågår
2021:09:04	Solpaneler på taken	Peter	Pågår
2021:10:01	Snöpinnar på Jokerplatsen	Carina	Pågår

Underhålls- och investeringsplan för BRF Älvsjöbadet 4 (uppdaterad 2021-10-03)

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	2023	12	440 000	36 667
Takvård (behandling med moss-medel)	2024	7	25 000	3 571
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:	94 188

Kassaprojektion (uppdaterad 2021-10-03)

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	40 000	10 000	48 950	491 250
2021	98 950	70 000		28 950	520 200
2022	94 188	15 000		79 188	599 388
2023	94 188	440 000		-345 812	253 576
2024	94 188	40 000		54 188	307 764
2025	94 188	15 000		79 188	386 952

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