

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

**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

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. Kjell 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.

LA Takvård var på besök i november för att följa upp, men kunde inte ställa upp stegen då det var frost och halt på altanerna. Carina har fått information från LA Takvård att de inte har möjlighet att åtgärda skarvarna innan vintern. De kommer att ta kontakt i mars/april 2022. Ärenden är vilande till våren.

### 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 i oktober fångat en råtta på vinden. Baker har varit i kontakt med Anticimex som ska komma förbi den 1 december. 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 injusterings tjänst 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.

Uppdatering 29 november 2021: Styrelsen beslutar att öppna upp ärendet. Kjell upplever att det är kallare inomhus nu än innan vi uppdaterade värmesystemet. Peter får i uppgift att mejla ut till samtliga hushåll och fråga hur de upplever temperaturen. Ärendet är pågående.

#### **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.

Carina och Christina har besökt Swedbank och Carina har fått behörighet samt en bankdosa. För närvarande går det inte att logga in, varpå Carina ska ta kontakt med Swedbank och följa upp. Ärendet är pågående.

#### **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.

Kjell meddelar att hans pappa har för avsikt att installera solpaneler på sin villa och har tagit in offert. Kostnad för att installera 22 paneler, 390 watt styck, vilket i sin tur genererar ca 8,5 kW är 103 000 kronor. Uppgiften kan användas som en referens. Ärendet är pågående.

#### **2021:10:01: Snöpinnar på Jokerplatsen**

Carina har köpt in snöpinnar och reflexband, Peter och Dorian ska sätta upp dom kommande helg för att skydda gräsplanteringen på Jokerplatsen under vintern. Ärendet är avslutat.

#### **2021:11:01 Matavfallssortering**

Matavfallssortering blir obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar från den 1 januari 2023. Styrelsen kommer överens om att det är bäst att börja sortera så fort som möjligt och ta in information om detta. Kjell får i uppgift att ta kontakt med Stockholm vatten och avfall för att diskutera hur vi går tillväga, samt om vi kan ha en separat behållare för matavfall i vårt befintliga soprum. Ärendet är pågående.

## **6. Ekonomi**

Obundna medel (2021-11-29): Banken 702 666,07 kr, handkassa 965,00 kr.

## **7. Underhållsplan**

Styrelsen ser över och uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt.

## **8. Samfälligheten**

Kjell meddelar följande:

- Samfälligheten kommer låta renovera bastun 10-12 december 2021, vilket inkluderar att byta bastuaggregat, måla om och renovera omklädningsrummet.
- Samfälligheten har gått igenom samtliga timers på elstolparna för motorvärmare. De kommer inte bytas, utan kopplas förbi.
- Samfälligheten tar in offerter för att utöka antalet laddstolpar för elbil.

## 9. Övriga frågor

Inga övriga frågor.

## 10. Nästa möte

Styrelsemöte den 24 januari 2022 kl. 19:00 på Lillhagsvägen 29

## 11. Mötets avslutande

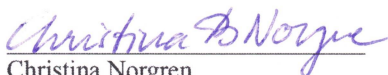
Peter tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid Protokollet



Carina Lund

Justerat



Christina Norgren

#### Aktivitetslista

Nr	Aktivitet	Ansvar	Status
2018/19-04-03	Mäta temperaturen på varmvattnet	Kjell	Pågår
2019/20-02-02	Reparation/byte av hänggrännor och stuprör	Styrelsen/ Carina	Vilande till våren 2022
2019/20-08-02	Råttor	Baker	Pågår
2021:02:01	Problem med värmen inomhus	Kjell/ Peter	Pågår
2021:09:01	Attesteringsfunktion hos Swedbank	Christina	Pågår
2021:09:03	Belysning på baksidan	Susanne	Pågår
2021:09:04	Solpaneler på taken	Peter	Pågår
2021:11:01	Matavfallssortering	Kjell	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
			<b>Totalt:</b>	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)**

<b>Preliminär budget Brf. Älvsjöbadet 4</b>				
	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2019 enl. årsredovisning</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>El och belysning</b>	8 500	9 946	10 000	10 400
- Fortum/Ellevio (kvartalsvis)				
<b>Fjärrvärme</b>	140 000	134 214	134 000	132 000
- Fortum (månadsvis)				
<b>Vatten och avlopp</b>	41 500	39 558	40 000	40 000
- Stockholm vatten (kvartalsvis)				
<b>TV och Internet</b>		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
<b>Försäkring</b>				
If bostadsrättsförsäkring	41 235	42 946	41 235	45 734
<b>Fastighetsskatt</b>	107 000	112 686	110 000	112 000
- Skatteverket (årsvis)				
<b>Revisionsarvode</b>	16 000	15 800	16 000	16 000
- Juri Nerup				
<b>Bankkostnader</b>	3 500	4 963	3 000	3 000
- Swedbank				
<b>Juridisk rådgivning</b>	4 000	4 020	4 000	4 000
- Bostadsrätterna (f.d. SBC) (årsvis)				
<b>Tomträttsgäld</b>	81 700	81 700	88 800	112 700
- Stockholm stad (kvartalsvis)				
<b>Renhållning och städning</b>		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
<b>Trivsel</b>		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
<b>Reparation, underhåll och investering</b>		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	
<b>Övriga kostnader</b>	2 000	1 071	1 000	1 000
<b>Totalt:</b>	563 822	568 368	559 335	558 366
<b>Underhålls- och investeringsplan</b>	98 950	98 950	98 950	98 950
<b>Totalt, inklusive underhålls- och investeringsplan</b>	662 772	667 318	658 285	657 316
<b>Intäkter från avgifter</b>	645 288	645 288	659 496	673 704