



Protokoll styrelsemöte BRF Kättingen 25

Tid och plats

Digitalt via Zoom, 2021-02-22, kl. 19–21

Deltagande:

Peter Pagin, Lars Forssell (fr.o.m. punkten 5 Förslag om frivillig amortering), Nicole Frick, Patrik Simion, Anna Sjöstrand

- 1 Mötets öppnande**
Peter öppnade mötet.
- 2 Val av justerare**
Nicole valdes till justerare.
- 3 Godkännande av tidigare protokoll**
Protokollet från den 11 januari 2021 är inte färdigställt.
- 4 Underhållsplan**
Styrelsen fastställer den nya underhållsplanen upprättad av Stoft Teknisk fastighetsförvaltning den 8 september 2020.

5 Ekonomi

Flerårsbudget

Simpleko har på uppdrag av styrelsen tagit fram en flerårsbudget för föreningen. I budgeten föreslår Simpleko att föreningen höjer årsavgiften med 10 procent från och med den 1 mars 2021 samt med 3 procent från och med den 1 januari 2023 och 3 procent från och med den 1 januari 2024.

Höjning av årsavgift

För att klara det framtida underhållet beslutar styrelsen att höja årsavgiften med 10 procent från och med den 1 april 2021.

Budget för 2021

Budgeten för 2021 är i praktiken klar med beslut om avgiftshöjning och beräknade kostnader för byte av tak. Styrelsen ber Simpleko ta fram en ny version för att kunna fastställa budgeten vid nästa styrelsemöte.

Avsättning för yttre underhåll

Föreningen ska reservera medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Föreningen har hittills saknat en sådan yttre reparationsfond. Styrelsen kontakter av Stoft Teknisk fastighetsförvaltning för att deras bild av hur den yttre reparationsfonden bör byggas upp i föreningen med bakgrund av den framtagna underhållsplanen.

Förslag om frivillig amortering

En medlem i föreningen har föreslagit att styrelsen inventerar möjligheten att alla medlemmar gör en frivillig amortering av föreningens lån, exempelvis med cirka 4 miljoner eller cirka 100 000 kr per lägenhet.



Styrelsen konstaterar att det finns medlemmar i föreningen som inte har 100 000 kronor och inte heller har möjlighet att låna detta belopp. Styrelsen går därför inte vidare med förslaget.

Fördelning av kostnader för

Vid förra styrelsemötet beslutade styrelsen att fördela kostnaden för brandskyddskontroll av eldstäder i lika delar på de lägenheter som har eldstad. Det har därefter framkommit att det i några lägenheter med eldstad inte har genomförts någon brandskyddskontroll av eldstäder, bland annat eftersom brandskyddskontroll av eldstäder avböjts då eldstaden inte används. Föreningen har dock betalat för brandskyddskontroll av eldstäder i alla lägenheter med eldstad.

Styrelsen beslutar med ändring av beslutet vid förra styrelsemötet att endast de lägenheter där brandskyddskontroll av eldstäder genomförts (lgh 8, 30/31 och 40) ska betala för brandskyddskontroll av eldstäder. Resterande kostnad betalar föreningen.

Styrelsen har vid flera tillfällen varit i kontakt med skorstensfejarmästaren för att reda ut frågan, dock utan resultat. Styrelsen försöker nu få en ny skorstensfejarmästare till nästa gång brandskyddskontroll av eldstäder ska genomföras.

- 6 Lägenhetsöverlåtelse**
Inga aktuella lägenhetsöverlåtelse.

- 7 Medlemsärenden**

Badrumsrenovering lgh 5

Styrelsen beslutar att godkänna badrumsrenoveringen i lgh 5.

- 8 Fastighetsförvaltning**

Värmekablarna i stupröret

En del av värmekablarna i stupröret (sektion 1) fungerar inte. Dimson kommer inom kort för att undersöka felet.

Dimson återkommer också med offert för avtal om årlig genomgång av värmekablarna i stupröret.

Röjning av snö och istappar på taken

Styrelsen har anlitat Herrängens plåt vid några tillfällen under vintern för att röja snö och ta bort istappar från taken.

Vattenläckage i källarförråd

Föreningen har haft läckage ner i ett källarförråd. En provisorisk tätning kring röret har genomförts. Läckaget beror på snösmältning. Frågan om mer permanent hantering av läckaget hanteras inom ramen för gårdsrenoveringen.



Avloppsledningar – stammar – rör

1. Akut slamspolning

Det har varit ett stopp i avloppet som går under tvättstugan och som bland annat berörde boende i källarplanet i gårdshuset. Styrelsen ombesörjde en akut slamspolning för att lösa problemet.

2. Filmning av rör

Det har tidigare uppmärksammats hål i avloppsledningarna under tvättstugan som kan innebära att t.ex. grus kommer in i ledningarna och orsakar stopp. Delar av avloppsledningarna filmades i samband med ett tidigare stopp. För att kunna vidta rätt åtgärder behöver alla grenar av rören filmas. Styrelsen beslutar att genomföra filmning av alla grenar under betongplattan. Därefter kan förberedelser för relining av rören genomföras.

3. Underhållsspolning

Boende i föreningen har haft mindre problem med avloppen. Styrelsen beslutar därför att genomföra en underhållsspolning av avloppsrören. Stoft tar in offerter.

Fukt i lokalen

Det tränger in fukt genom ytterväggen till den uthyrda källarlokalen i gathuset. Dessutom sitter ett vägguttag löst. Stoft föreslår bl.a. att en list med hög fuktkvot tas bort och att en ny mätning på parketten under listan görs för att se om man eventuellt behöver ta bort parkett samt att uttaget återmonteras. Styrelsen beslutar att genomföra de föreslagna åtgärderna.

OVK

Styrelsen har lyckats få kontakt med Luftväxling Stockholm om föreningens OVK. Det återstår några större åtgärder i lägenheter med för lågt flöde där rören behöver filmas för att undersöka om det finns något stopp i röret. Det är oklart när arbetet kan genomföras. När alla arbeten är genomförda återstår injustering av ventiler.

Numrering av källarförråd

Arbetet är ännu inte slutfört.

Möte med Stockholm Exergi

Styrelsen har genomfört ett möte med Stockholm Exergi om fjärrvärmerna. Systemet fungerar utan större avvikelser. Föreningen kan överväga att göra en översyn av termostaterna på radiatorerna i lägenheten. Det finns också möjligheter att initialt låna och därefter hyra termometrar till lägenheterna för att bättre kunna anpassa systemet. Föreningen har små möjligheter att göra några besparingar på värmekostnaderna och styrelsen prioriterar därför inte dessa frågor för närvarande.

Föreningsförråd

Det förråd för föreningen som styrelsen beslutat att inrätta är nu på plats. Styrelsen beslutar att köpa en metallhylla för mindre föremål att placera i förrådet.



Hissen

Hissen i gathuset har varit trasig och styrelsen har ombesörjt lagning av hissen.

Städdag

Styrelsen beslutar att vårens städdag ska genomföras den 17 april kl. 10.00. Kranen på gården har läckt under vintern. Styrelsen undersöker när det blir lite varmare om den är trasig eller inte. Om den är trasig kommer styrelsen att ta in en rörmokare som lagar kranen före städdagen.

El

Med anledning av stigande elpriser lyfter styrelsen frågan om föreningens elavtal. Styrelsen konstaterar att föreningen har låga elkostnader eftersom det endast är förbrukningsel, men inte värmekostnader, som går på elräkningen. Styrelsen prioriterar därför inte denna fråga för närvarande.

Lampan på gården lyser inte. Styrelsen undersöker felet.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har fortfarande inte hört något från Stoft i frågan om systematiskt brandskyddsarbete.

9

Omregistreringen till bostadsrättsförening

Bevis om bostadsrätter

Simpleko har fortfarande inte tagit fram bevis om bostadsrätter till medlemmarna. Styrelsen kontaktar Simpleko för att undersöka frågan.

Uppdateringar på hemsida

Uppdateringarna på hemsidan med anledning av omregistreringen till bostadsrättsförening är nästan klara. Det återstår några mindre delar som styrelsen kommer att åtgärda inom kort.

10

Årsstämma 2021

Styrelsen beslutar att genomföra årets stämma den 26 maj kl. 19 via Zoom.

11

Meddelanden

Inga aktuella meddelanden.

12

Nästa möte

Nästa möte är den 15 mars kl. 19 via Zoom.

Peter Pagin
Ordförande

Anna Sjöstrand
Sekreterare

Nicole Frick
Justerare