



Protokoll styrelsemöte BRF Kättingen 25

Tid och plats

Digitalt via Zoom, 2021-04-19, kl. 19–21

Deltagande:

Peter Pagin, 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 15 mars 2021 godkändes.
- 4 **Lägenhetsöverlåtelse**
Styrelsen beslutade att godkänna medlemsansökan för Dennis Ekström (lgh 9).
- 5 **Medlemsärenden**
Inga aktuella medlemsärenden.
- 6 **Ekonomi**

Årsredovisning

Styrelsen går igenom utkastet till årsredovisning för 2020 som Simpleko tagit fram.

Som bostadsrättsförening ska en avsättning till yttre reparationsfond genomföras. Det är en omföring av det egna kapitalet i balansräkningen. Styrelsen beslutar att föreslå stämman att 740 000 kronor avsätts till fonden. Det är i enlighet med förslaget i underhållsplanen (kostnaden för periodiskt underhåll per år utslaget på 30 år).

Budget

Styrelsen går igenom förslaget till budget för 2021 som Simpleko tagit fram. Förslaget innehåller bland annat en höjning av avgifterna med 10 procent från och med den 1 april 2021.

Styrelsen beslutar att anta förslaget till budget för 2021.



Fastighetsförvaltning

Takrenovering

1. Offerter takrenovering

Arbetet med att ta in offerter pågår fortfarande.

2. Breddning av terrasser

En boende med takterrass har föreslagit att terrasserna – i samband med takrenoveringen – breddas utåt med cirka 0,5 meter på samma sätt som i gathuset på Fridhemsgatan 62. Det skulle gälla för de boende med takterrass som så önskar och genomföras på de boendes egen bekostnad.

Styrelsen har undersökt lämpligheten i detta med Stoft Fastighetsteknik AB.

Styrelsen beslutar att inte godta en breddning av terrasserna om takrenoveringen försenas avsevärt eller om den entreprenör föreningen anlitar för arbetet inte godkänner att arbetet genomförs i samband takrenoveringen. Om det inte leder till avsevärd försening och entreprenören godkänner att arbetet genomförs återkommer styrelsen till ärendet.

Undersökning av gården

Styrelsen har nu fått en rapport efter undersökning av gården som genomförts av Stridsberg o Wikenstål Konstruktioner AB (SWK).

Av deras sammanfattande analys framgår följande: Tätskiktet består av en gammal åldersförbrukad gjutasfalt och har många problem med anslutningar. Dessutom finns det många låga punkter som skapar problem (trösklar, fönster, lanterniner, luckor, ventilationshuvor). Lutningarna mot brunnar är undermåliga och brunnarna är av en typ som inte går att täta på ett korrekt sätt. Balkarna är, trots att de ser bra ut, mycket hårt nyttjade. De skulle behöva avlastas eller förstärks.

SWK rekommenderar en ganska omfattande renovering. Om ingenting görs kommer skadorna att bli värre. De föreslår bland annat följande åtgärder:

- Balkar förstärks om så erfordras.
- Samtliga låga anslutningar justeras i höjd.
- En ny överbyggnad byggs upp med bättre värmeisolering och ett bra tätskikt med korrekta uppvik på vertikala sidor samt att ytan läggs med bra fall mot nya brunnar, sannolikt erfordras fler brunnar.
- Så många stuprör som möjligt leds genom bjälklaget och ansluts i källaren, då minskas mängden vatten på ytan.

Om renoveringen måste vänta rekommenderas att hela ytan gås igenom och att alla misstänkta läckagepunkter tätas. Detta bör ses som ett temporärt plåster.

Stoft delar SWK:s analys och förslag till åtgärder. Budgeteringen i underhållsplanen, med renovering av gården under 2022, omfattar inte alla rekommenderade åtgärder i analysen. Stoft uppskattar att den temporära lösningen att täta misstänkta läckagepunkter uppgår till cirka 50 000 kronor.



Styrelsen kommer att undersöka närmare hur mycket vi kan antas skjuta på renoveringen om vi genomför den temporära lösningen med att tätat misstänkta läckagepunkter.

OVK

Arbetet med OVK:n har nu tagits vidare av Luftväxling Stockholm AB. Det har nu uppmärksamats att det finns smuts i några kanaler, att samma kanaler är mycket trånga och att det förefaller finnas läckage från en kammare som är gemensam för två kanaler. Kanalerna behöver åtgärdas genom att rensas och tätas. Fläktarna belastas nu hårt eftersom de inte får ut luften och det innebär också höga ljudnivåer som stör andra boende. Styrelsen väntar på offert från Luftväxling Stockholm AB för att genomföra åtgärderna.

Värmekablarna i stuprören

Frågan om felet i värmekablarna i stuprören (sektion 1) undersökts av Dimson och frågan om föreningen har fått offert från Dimson för årlig genomgång av värmekablarna i stuprören bordläggs till nästa möte.

Tvättstugan

Föreningen har tagit in offert på utökad städning av tvättstugan som omfattar tömning av sandlådor och dammsugning och damning av tvättstugan innan den våttorkas. Kostnaden är vid städning varannan vecka från april–oktober 290 kronor/mån och vid städning varje vecka från november–mars 580 kronor/mån.

Styrelsen beslutar att anta offerten.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har tidigare beslutat att ta in stöd för att säkra föreningens systematiska brandskyddsarbete. Styrelsen påminner Stoft om deras uppdrag att ta fram offerter.

Spolning av avloppsrör

Arbetet med spolning av föreningens avloppsrör pågår och avslutas under morgondagen.

Kostnadsfri besiktning av värmesystemet

Styrelsen har genomfört en kostnadsfri besiktning av värmesystemet. Något resultat av besiktningen har ännu inte kommit.

8

Omregistreringen till bostadsrättsförening

Bevis om bostadsrätter

En uppgift som ska finnas med i ett bostadsrättsbevis är antal rum per lägenhet. I det nuvarande lägenhetsregistret ingår inte den uppgiften. Föreningen behöver därför ta reda på hur många rum varje lägenhet har. Styrelsen undersöker dels om det finns någon definition av rum, dels hur information om antalet rum kan hämtas in.



Uppdateringar på hemsidan

Styrelsen går igenom välkomstbrevet som tidigare fanns på hemsidan för att bedöma om uppgifterna bör ingå i ordningsreglerna eller informeras om på andra sätt på hemsidan.

9

Årsstämma 2021

Med stöd av lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor ska följande gälla vid stämman:

- Mötet hålls som en digital stämma via Zoom.
- Medlemmarna har rätt att anlita en person som ombud även om hen inte ingår i den krets som tillåts enligt 25 § i stadgarna (make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor, barn eller annan medlem).
- Ett ombud vid stämman får företräda flera medlemmar.
- Medlemmarna får före stämman utöva sin rösträtt per post.

Styrelsen påbörjar planeringen av årsstämman som enligt tidigare beslut genomförs den 26 maj.

10

Meddelanden

Inga meddelanden.

11

Nästa möte

Nästa möte är den 17 maj 2021 kl. 19 via Zoom.

Peter Pagin
Ordförande

Anna Sjöstrand
Sekreterare

Nicole Frick
Justerare