

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Tegelhagens samfällighetsförening måndagen den 25 april 2022

Föreningens ordförande Per Blixt hälsade alla välkomna till stämman.

1. Mötets öppnande

Samfällighetens ordförande Per Blixt förklarade mötet öppnat. 56 medlemmar som representerade 51 hushåll var närvarande vid stämman.

2. Val av ordförande för stämman

Fredrik Björnstigen valdes till ordförande för stämman.

3. Fråga om kallelse skett i laga ordning

Frågan om kallelse till stämman skett i laga ordning besvarades med ett ja.

4. Val av sekreterare för stämman

Dag Ribbing valdes till sekreterare för stämman.

5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare för stämman

Philip Stragne och Patrik Lund valdes till justeringspersoner tillika rösträknare för stämman.

6. Styrelsens och revisorernas berättelser

Ordföranden öppnade för stämman att ställa frågor om förvaltningsberättelsen. Inga frågor uppstod.

Föreningens revisor Patrik Lund läste upp revisionsberättelsen.

7. Ansvarsfrihet för styrelsen

Beslut: Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsår 2021.

8. Ersättning till styrelsen och kvartersombuden

Samfällighetens ordförande Per Blixt informerade om att ersättningar till styrelsen och kvartersombuden för kommande år föreslås öka med 10 tkr, p.g.a. att styrelsen vill ge samma arvode (15 tkr) till ansvarig för fjärrvärmerenoveringen som till ordförande, kassör och sekreterare. Budgetpost 7310 ändras därmed från 85 tkr till 95 tkr för år 2022.

Beslut: Stämman beslutade att ersättningar till styrelsen och kvartersombuden ska vara 95 tkr.

9. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat (budget) samt debiteringslängd (avgift till samfälligheten)

Samfällighetens ordförande Per Blixt informerade om att budgeten i år ligger på minus 582 tkr p.g.a. kostnader för fjärrvärmereparationer och vissa projekteringskostnader för kommande fjärrvärmerenovering.

För att delvis kompensera för detta föreslår styrelsen en höjning av samfällighetsavgiften på c:a 10-13 % beroende på hustyp. Denna höjning kan genomföras från kvartal 3 år 2022. Den extra inkomsten är ännu inte inkluderad i budgeten, men kommer minska det budgeterade underskottet med c:a 175 tkr.

Ordföranden öppnade för stämman att ställa frågor. Inga frågor uppstod.

Beslut: Stämman godkände styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd, med justeringen att avgiftshöjningen ska in i budgeten.

10. Val av styrelse

Ylva Olsson och Henrik Lundin från valberedningen redogjorde för valberedningens förslag till val av styrelse.

Beslut:

Till ny styrelse valdes:

Roll	Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Ordförande	Per Blixt	Minkv 25	2021-2022	
Ledamot	Anders Enebjörk	Bäverv 27	2022-2023	omval
Ledamot	Anders Klingström	Bäverv 43	2021-2022	
Ledamot	Dag Ribbing	Bäverv 14	2021-2022	
Ledamot	Elin Wöhrne	Minkv 38	2022-2023	nyval
Suppleant	Dennis Johansson	Bäverv 16	2021-2022	
Suppleant	Kerstin Sollerbrant Melefors	Bäverv 6	2022-2023	omval
Suppleant	Madelene Sundholm	Bäverv 45	2022-2023	nyval
Suppleant	Mari Ingman	Bäverv 40	2021-2022	
Suppleant	Sofia Lagerberg	Minkv 17	2022-2023	nyval
Suppleant	Ulf Öhman	Bäverv 60	2021-2022	omval

11. Val av revisorer

Beslut:

Till revisorer valdes:

Roll	Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Ordinarie	Patrik Lund	Bäverv 48	2022	omval
Ordinarie	Åsa Kellberg	Minkv 22	2022	nyval
Suppleant	Heléne Widegren	Minkv 4	2022	omval
Suppleant	Mona Gillberg	Minkv 47	2022	omval

12. Val av valberedning

Beslut:

Till valberedning valdes:

Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Björn Hedman	Minkv 9	2022	omval
Henrik Fahlberg Lundin	Minkv 64	2022	omval
Lena Lindmark	Bäverv 39	2022	nyval

13. Beslut om motioner och framställningar från styrelsen

13.1. Motion 1: "Låsbara soprum"

Motionsställaren presenterade sin motion och menade även att styrelsens bedömning av kostnaden är för hög.

Omröstning skedde via rösträkning.

Beslut: Motionen avslogs med 9 röster för och 27 röster mot.

13.2. Motion 2 "Bommar i området"

Motionsställaren presenterade sin motion.

Kommentar: Jag upplever inte att trafiken har ökat på Minkvägen.

Kommentar: Många leveransföretag stannar vid vändplanen och går in, men inte alla.

Kommentar (flera): Problemet är inte mängden trafik utan farten. Fler gupp kan vara lösningen istället för bommar.

Kommentar: Det var inte nödvändigtvis mindre trafik förr, t.ex. körde sopbilarna tidigare in i området.

Kommentar (flera): Bommar hjälper inte alltid, eftersom bilarna får upp fart efter bommarna, plus att många backar när dom stöter på en bom på väg ut.

Kommentar: Erfarenheten från de bommar som redan är uppsatta är att mängden trafik minskar på gator med bom.

Kommentar: Det är ingen genomfartstrafik på Minkvägens U-väg så där behövs ingen bom.

Kommentar: Nya gupp borde vara av en annan typ (vassare) än de vi har nu.

Kommentar: Många, särskild lite äldre barn, cyklar snabbare än krypfart, vilket orsakar problem även om bilarna kör i krypfart.

Beslut: Motionen avslogs med 5 röster för och 28 röster mot.

14. Information från styrelsen om fjärrvärmerenoveringen

Anders Enebjörk från styrelsen presenterade status på arbetet angående den tekniska utformningen av vårt framtida värme- och varmvattensystem; se utskickat underlag för mer detaljer. Beslut om detta behöver tas på en framtida årsstämma. Som det ser ut nu kommer styrelsen på denna stämma föreslå:

- Byte av alla samfällighetens rör, d.v.s. även stigare.
- Kostnaden för återställning av planteringar och installationer på medlemmars fastigheter ska tas av fastighetsägaren själv, förutom en grundläggande återställning. Exakt vad detta betyder återstår att definiera.
- Varmvattencirkulationen den sista biten från gatan in till husen slopas.
- Strukturen på systemet görs om till ett sling-system.
- Individuell mätning av värme införs. Idag finns bara individuell mätning av varmvatten.
- Entreprenaden görs som en s.k. samverkansentreprenad där en utvald entreprenör i viss utsträckning även deltar i utformningen av systemet, inte bara i installationen av det.
- Upphandling sker inte på fast pris eftersom detta förmodligen skulle bli mycket dyrare.
- Ekonomin hanteras genom att medlemmarna debiteras med en tredjedel av projektkostnaden tre gånger, med t.ex. ett år mellan. Bedömningen just nu är att tre stycken debiteringar á 50 tkr skulle behöva göras till varje medlem, men detta kan komma att ändras när vi vet mer om prisbilden.

Styrelsen tar gärna emot fler personer i arbetsgruppen för fjärrvärme.

Frågor: Hur mycket extra kostar det att byta stigarna?

Svar styrelsen: Vi har ingen sär-redovisning av kostnaden för stigarna än.

Fråga: Är stigarna mer känsliga för yttre åverkan än stamledningarna.

Svar styrelsen: Nej, troligtvis inte.

Fråga: Finns ordentliga ritningar över rörledningarna?

Svar styrelsen: Det finns rörplaner, men vid grävningarna har det visat sig att rören inte går exakt där dom är utsatta på dessa.

Fråga: Kommer dom stamledningar som idag går på enskilda fastigheter dras om så att dom går helt på samfällighetens mark?

Svar styrelsen: Ja, där det fungerar.

Fråga: Hur mycket längre tid tar det att få varmvatten utan cirkulation?

Svar styrelsen: 10-15 sek på de hus som där vi har provat detta hittills.

Fråga: Vilken noggrannhet är det på värmemätare kopplat till den individuella mätningen?

Svar styrelsen: Det beror på vilken prisnivå vi väljer på mätare. Det finns väldigt exakta mätare.

Fråga: Kommer individuell mätning debiteras av SEOM eller samfälligheten?

Svar styrelsen: Samfälligheten

Fråga: Var kan värmemätaren installeras?

Svar styrelsen: Förhoppningsvis kan värmemätaren installeras i fjärrvärmelådan, men det kan behövas extra skåp. Detta får fortsatt arbete visa.

Fråga: Är individuell mätning verkligen värt pengarna?

Svar styrelsen: Föreningar som har gjort detta har minskat sin förbrukning 10-20 %. Det är ett bra incitament att minska sina uppvärmningskostnader.

Kommentar: Det är viktigt att göra avläsningen av individuell värmemätning smidig.

Kommentar: Det vore bra att bryta ner kostnaden på de olika komponenterna (individuell mätning, stigare etc.).

Fråga: Vad händer med framtida debiteringar om man flyttar innan alla tre debiteringarna är betalda?

Svar styrelsen: Debiteringarna följer med fastigheten. Det är viktigt att säljaren informerar köparen om detta.

Fråga: Finns det behov av andra liknande stora renoveringar i samfälligheten?

Svar styrelsen: Nej, ingenting som styrelsen känner till idag.

Fråga: Vad ingår inte i de indikerade 150 tkr?

Svar styrelsen: Återställningskostnader för byggnader och häckar, utöver en grundläggande återställning.

Fråga: När är det troligt att projektet sätter igång?

Svar styrelsen: Styrelsen siktar på mitten av 2023, men detta är väldigt beroende av marknaden och prisnivån, så planen är osäker.

Fråga: Utförs pågående lagningar enligt den nya systemlösningen?

Svar styrelsen: Inte ännu.

Kommentar: PEX-rör borde användas.

15. Information från styrelsen om parkeringssituationen

Kerstin Sollerbrandt Melefors från styrelsen presenterade den undersökning om parkeringssituationen som har gjorts. Viktiga punkter var (se utskickat underlag för mer detaljer):

- I genomsnitt 40% av samfällighetens uteplatser är lediga vid en slumpmässigt vald tidpunkt.
- Vi upplever en förbättring på senare år, vilket kan bero på nya skyltar, dialog med skolpersonal och eldrivna garageportöppnare.

16. Övriga frågor

16.1. Pågående lagningar

När kommer hålen fyllas igen?

Svar från styrelsen: Arbetet har blivit fördröjt p.g.a. sjukdom men fortsätter denna vecka.

16.2. Debitering varmvatten

En medlem menade att nuvarande system för debitering av varmvattenkostnaden är felaktigt och att för hög kostnad per kubikmeter tas ut från medlemmarna.

Stämman uppdrog åt styrelsen att reda ut om det finns något fel i debitering av varmvattenkostnaden.

16.3. Koppeltvång för hundar

En medlem påpekade att det generellt sett råder koppeltvång i Tegelhagens omgivning.

16.4. Hastighet

En medlem uppmanade alla att inte köra fortare än tillåtna 30 km/h på Tegelhagsvägen samt inte fortare än krypfart inne i området.

16.5. Öppning av poolen

Poolgruppen informerade om att poolskötare saknas för vecka 30. Man väntar med poolöppning tills alla veckor är bemannade.

16.6. Användande av Facebook

En medlem påminde om att viktig information inte ska spridas enbart genom Facebook. Styrelsen höll med.

16.7. Mailadresser

Samfällighetens sekreterare uppmanade alla att anmäla sina mailadresser till styrelsen@tegelhagen.se så att fler kan nås av de elektroniska utskicken. Målsättningen på sikt är att sluta med papper i brevlådan.

16.8. Moms

Samfällighetens ordförande informerade om nya direktiv från Skatteverket som säger att samfälligheter är skyldiga att lägga på moms på vissa utdebiteringar till medlemmarna. Styrelsen har varit i kontakt med vår ekonomiska förvaltare Riksbyggen. Deras preliminära bedömning är att detta trots allt inte behöver leda till ökade kostnader för medlemmarna, eftersom samfälligheten kan dra av ingående moms och därmed kan sänka utdebiteringarna i motsvarande grad. Styrelsen återkommer med mer information när den finns tillgänglig.

17. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgänglig

Stämmans sekreterare informerar om att protokollet

- delas ut till samtliga hus i pappersform
- mejlas ut till de som har anmält sin e-postadress till styrelsen
- läggs upp på föreningens hemsida, www.tegelhagen.se

Om du i framtiden vill ha information från samfälligheten via e-post, skicka ett meddelande till styrelsen@tegelhagen.se.

18. Mötets avslutande

Stämmans ordförande förklarade mötet avslutat.



Vid protokollet

Ordförande

Dag Ribbing

Per Blixt

Justeras

Philip Stragne

Patrik Lund