

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Tegelhagens samfällighetsförening torsdagen den 27 april 2023

1. Mötets öppnande

Samfällighetens ordförande Per Blixt hälsade alla välkomna till stämman och förklarade mötet öppnat. 60 medlemmar som representerade 53 hushåll var närvarande.

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

Åsa Kellberg och Patrik Lund valdes till justeringspersoner tillika rösträknare för stämman.

6. Styrelsens och revisorernas berättelser

Styrelsens sekreterare Dag Ribbing presenterade några höjdpunkter från styrelsens förvaltningsberättelse.

Styrelsens ordförande Per Blixt gjorde en sammanfattning av årsredovisningen för 2022 och konstaterade att underskottet blev 411 tkr, mestadels på grund av höga kostnader för reparationer i fjärrvärmesystemet.

Föreningens revisor Patrik Lund läste upp revisionsberättelsen.

Alla dessa dokument; förvaltningsberättelse, årsredovisning samt revisionsberättelse, fanns med i stämmans kallelse. Ordföranden öppnade för stämman att ställa frågor om årsredovisning och revisionsberättelsen. Inga frågor uppstod.

7. Ansvarsfrihet för styrelsen

Beslut: Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsår 2022.

8. Ersättning till styrelsen och kvartersombuden

Samfällighetens ordförande Per Blixt informerade om att ersättningar till styrelsemedlemmar och kvartersombud föreslås bli oförändrade per person.

Beslut: Stämman beslutade att ersättningar till styrelsemedlemmar och kvartersombud ska vara oförändrade.

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

Styrelsens ordförande Per Blixt informerade om att budgeten för 2023 slutar på minus, trots en föreslagen avgiftshöjning. Resultatet budgeteras till minus 351 kr som rörelseresultat och minus 137 tkr efter finansiella poster och disposition ur underhållsfond. Den föreslagna höjningen av avgiften är c:a 13-19 % beroende på hustyp, och kan genomföras från kvartal 3 år 2023.

Budget och debiteringslängd fanns med i stämmans kallelse. Mötesordföranden öppnade för stämman att ställa frågor.

Fråga: Varför är höjningen olika för olika hustyper?

Svar från revisor: Höjningen ligger mest på anläggning 2, där de större husen p.g.a. högre uppvärmningskostnader har en större del av sina avgifter, än de små husen har.

Fråga: Från vilket datum blir avgiftshöjningen?

Svar från revisor: Från 1 juli.

Beslut: Stämman godkände styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd.

10. Val av styrelse

Henrik Lundin från valberedningen redogjorde för valberedningens förslag till val av styrelse, och konstaterade att i år föreslås en minskning av antalet styrelsemedlemmar med två (från elva till nio), vilket innebär att två av de avgående suppleanterna inte ersätts.

Beslut:

Till ny styrelse valdes:

Roll	Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Ordförande	Per Blixt	Minkv 25	2023-2024	omval
Ledamot	Anders Enebjörk	Bäverv 27	2022-2023	*)
Ledamot	Anders Klingström	Bäverv 43	2023-2024	omval
Ledamot	Dag Ribbing	Bäverv 14	2023-2024	omval
Ledamot	Elin Wohnne	Minkv 38	2022-2023	*)
Suppleant	Dennis Johansson	Bäverv 16	2023-2024	omval
Suppleant	Kerstin Sollerbrant Melefors	Bäverv 6	2022-2023	omval
Suppleant	Madelene Sundholm	Bäverv 45	2022-2023	*)
Suppleant	Sofia Lagerberg	Minkv 17	2022-2023	*)

*) Valdes på stämman 2022 och kvarstår som ledamot/suppleant till stämman 2024. Visas här för att ge en fullständig bild av styrelsen.

11. Val av revisorer

Henrik Lundin från valberedningen redogjorde för valberedningens förslag.

Beslut:

Till revisorer valdes:

Roll	Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Ordinarie	Patrik Lund	Bäverv 48	2023	omval
Ordinarie	Åsa Kellberg	Minkv 22	2023	omval
Suppleant	Heléne Widegren	Minkv 4	2023	omval
Suppleant	Mona Gillberg	Minkv 47	2023	omval

12. Val av valberedning

Henrik Lundin från valberedningen redogjorde för valberedningens förslag.

Beslut:

Till valberedning valdes:

Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Björn Hedman	Minkv 9	2023	omval
Henrik Fahlberg Lundin	Minkv 64	2023	omval
Mari Ingman	Bäverv 40	2023	nyval

13. Beslut om motioner och framställningar från styrelsen

Motioner och framställningar fanns med i stämmans kallelse.

13.1. Motion 1: ”Skåp för hjärtstartare”

Motionsställaren presenterade sin motion men konstaterade samtidigt att den befintliga hjärtstartaren redan är åtta år. Därför menade motionsställaren att ett alternativ till att sätta in den gamla hjärtstartaren i ett skåp (såsom motionen föreslår) kan vara att hyra en ny hjärtstartare med skåp, och refererade till en offert som pekar på en månatlig kostnad på c:a 400 kr inklusive garanti och underhåll.

Kommentar: Enligt hjärtstartarregistret finns det i Turebergs-området 9 hjärtstartare registrerade, varav alla är inlåsta.

Kommentar: Mark- och miljödomstolen har i ett fall beslutat att det var fel av en samfällighet att köpa in en hjärtstartare eftersom det inte ingick i deras anläggningsbeslut. Våra anläggningsbeslut inkluderar inte heller hjärtstartare uttryckligen, men man skulle kunna tolka det som att hjärtstartaren kan tillhöra poolanläggningen.

Kommentar: Snabbheten är mycket värt. Chansen att överleva ett hjärtstopp ökar om insats görs inom tre minuter.

Kommentar: Medlemmarna bör påminnas med jämna mellanrum om att det finns en hjärtstartare i poolhuset.

Kommentar: Det är ett stort ansvar som samfälligheten tar på sig genom att ha en hjärtstartare, eftersom den måste underhållas.

Kommentar: Anders Klingström erbjuder sig att sköta om den nuvarande hjärtstartaren.

Stämmans ordförande delade upp frågan i två delfrågor.

Ska samfälligheten skaffa en ny hjärtstartare?

Beslut: Stämman svarade nej med acklamation.

Ska placeringen av den nuvarande hjärtstartaren ändras?

Beslut: Stämman svarade nej med acklamation

13.2. Motion 2: ”Förenkla möjligheten till spontant pingisspel i lokalen”

Motionsställaren presenterade sin motion.

Kommentar: Kvartersombuden bör kunna administrera dessa nycklar på samma sätt som de idag gör med bastunycklarna.

Beslut: Stämman uppdrar åt styrelsen att komma på en bättre lösning än nuvarande för spontant utnyttjande av lokalen.

13.3. Framställning från styrelsen nr 1: "Avlöning av revisorer"

Styrelsens ordförande presenterade förslaget.

Beslut: Framställan bifölls med acklamation, d.v.s. revisorerna ska avlönas med 3 tkr per år och person.

13.4. Framställning från styrelsen nr 2: "Individuell mätning av värmeförbrukningen i våra hus"

Styrelsens fjärrvärmeansvarig Anders Enebjörk presenterade framställan, och la till att entreprenören erbjuder en prenumeration på en tjänst där dom sammanställer debiteringsunderlag.

Fråga: Kommer man själv kunna se sin värmeförbrukning?

Svar från styrelsen: Det borde finnas tekniska möjligheter, men vi måste se över hur abonnemanget fungerar innan definitivt svar kan ges. Styrelsen tar med sig detta som ett önskemål.

Fråga: Hur stora är mätarna?

Svar från styrelsen: I de allra flesta hus får de plats i nuvarande fjärrvärmelådor, såvida man inte själv har installerat något annat där.

Fråga: Kan man koppla privata termostater till samma system?

Svar från styrelsen: Osäkert, vi har inte tittat på detta.

Fråga: Hur stor är mätarnas precision med tanke på att värmesystemets temperaturfall i varje hus endast är ca 2 grader?

Svar från styrelsen: Mätarna är certifierade för individuell mätning och debitering, men vi har inga mått.

Fråga: Drivs dom av batteri eller fast elanslutning?

Svar från styrelsen: Batteri.

Fråga: Mätarna registrerar bara hur mycket energi som görs av med inne i huset. Hur hanteras gemensamma kostnader, t.ex. värmeförluster i gatan och läckor i de gemensamma rören?

Svar från styrelsen: Det finns några olika tänkbara sätt, närmast till hands ligger någon av dessa principer:

- De gemensamma kostnaderna fördelas ut mellan medlemmarna med en procentsats som motsvarar den egna förbrukningen. D.v.s. om ett hus gör av med t.ex. 2% av den totala uppmätta energiförlusten inne i alla hus så betalar den medlemmen 2% av samfällighetens totala värmekostnader.
- De gemensamma kostnaderna fördelas lika mellan alla medlemmar. Det kan dock vara svårt att beräkna vad de gemensamma kostnaderna är eftersom räkningen från SEOM inkluderar även fjärrvärme till varmvattnet.

Fråga: Hur blir det om man har installerat en egen värmekälla i sitt hus, t.ex. luftvärmepump?

Svar från styrelsen: Detta minskar behovet av värme från radiatorerna och drar därmed ner den egna förbrukningen av värme i samfällighetens system, med minskat kostnad som följd. På så vis kan man dra nytta av en egen värmekälla.

Fråga: Även om man stänger av sina element helt så kommer man behöva betala för den värmeförlust som uppstår genom att värmesystemets vatten ska cirkulera i rören inne i huset. Hur kommer vi ta hänsyn till det?

Svar från styrelsen: Detta torde vara en försumbar värmeförlust. Det finns heller ingen anledning att stänga av värmen helt under uppvärmningssäsongen, eftersom detta kan orsaka frysning i rören med läckor som följd. Även om man är bortrest under vintern måste huset ha underhållsvärme.

Kommentar: Anläggningsbeslutet behöver inte göras om, eftersom nuvarande beslut tillåter individuell mätning och debitering.

Kommentar: Förslaget kommer ge medlemmarna ett incitament att dra ner på värmeförbrukningen, vilket är bra för både ekonomin och miljön.

Fråga: Hur många grader behöver man sänka för att finansiera investeringen?

Svar från styrelsen: Vi har inte räknat på det, men en bedömning som brukar användas är att en grads sänkning av innetemperaturen ger en sänkning av energibehovet för uppvärmning med c:a 5-6%.

Fråga: Kommer detta system ge en förbättrad möjlighet att upptäcka en läcka på värmesystemet inne i huset?

Svar från styrelsen: Eftersom en läcka leder till värmeförlust, så skulle en plötsligt ökad energiförbrukning kunna indikera en läcka. Detta anknyter till tidigare fråga om att kunna följa upp sin energiförbrukning.

Fråga: Finansieras detta genom engångskostnad eller genom samfällighetens ekonomi?

Svar från styrelsen: Det är redan med i samfällighetens budget för 2023.

Beslut: Framställningen bifölls med acklamation.

14. Information från styrelsen om fjärrvärmerenoveringen

Styrelsens ordförande Per Blixt inledde med en historisk översikt över problemet och konstaterade att denna fråga har varit upp i minst 10-15 år och att problemet med läckage i vårt fjärrvärmesystem inte har minskat på senare år.

Styrelsens fjärrvärmeansvarig Anders Enebjörk presenterade informationen som fanns med i stämmans kallelse, och la till att av tio tillfrågade entreprenörer fick man endast två anbud. Flera entreprenörer avstod eftersom de redan hade för mycket jobb, medan andra var tveksamma till upplägget med totalentreprenad. De två anbud som inkom var betydligt dyrare (2-3 ggr dyrare) än vad styrelsen med hjälp av Fjärrvärmebyrån tidigare har bedömt att projektet skulle kunna kosta. Styrelsen kan därför inte rekommendera att samfälligheten går vidare med någon av dessa.

Fråga: Hur tänker sig styrelsen fortsättningen?

Svar från styrelsen: Det finns flera alternativ:

- Fortsätta laga läckor som idag.
- Renovera mindre områden i taget utspritt över en längre tid, med fokus på där det har varit problem.
- Ta in nya anbud med ändrad modell i anbudsfrågan. Tex. kan vi begära löpande räkning istället för fast pris och/eller så kan vi ta bort kravet på helhetsåtagandet.
- Förhandla ner priset på de inkomna anbuden. Detta är dock troligtvis inte möjligt med tanke på mycket vi vill ha ner priset.

Fråga: Hur skulle man kunna ta bort kravet på helhetsåtagande?

Svar från styrelsen: Det mest naturliga är att dela upp entreprenaden mellan projektör och installatör.

Fråga: Vilket materialval rekommenderas?

Svar från styrelsen: I anbudsunderlaget lämnade vi öppet för entreprenören att föreslå material och båda anbudena föreslog samma material som vi har idag, d.v.s. koppar för varmvatten och stål för värme. Det vanligaste idag är dock annars plaströr.

Fråga: Vad var fel på den ursprungliga kostnadsbedömningen?

Svar från styrelsen: För rörentreprenaden gjordes en ganska detaljerad bedömning med preliminär projektering och prissättning från en entreprenör med hänsyn taget till dagens kostnadsläge. Denna torde därför ha varit bra. Förmodligen blev det dock en alltför grov uppskattning av kostnader för schaktning och övriga markarbeten. Det är inte omöjligt att priserna kan gå ner i framtiden om byggbranschen bromsar in, det vet vi inte.

15. Övriga frågor

15.1. Trafik

En medlem uppmanade alla att inte köra fortare än tillåtna 30 km/h på Tegelhagsvägen samt inte fortare än krypfart inne i området. Faran har ökat på senare år genom att moderna bilar är tysta.

15.2. Högtalaranläggning

En medlem föreslog att samfälligheten ska köpa in högtalare och mikrofon till kvarterslokalen för att användas på årsstämmorna.

15.3. 5G-mast

En medlem informerade om att vi nu har fått en 5G-mast som täcker vårt område. Detta öppnar nya möjligheter för medlemmarna att få internet.

16. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgänglig

Stämmans sekreterare informerar om att protokollet

- mejlas ut till de som har anmält sin e-postadress till styrelsen, samt delas ut i pappersform till de fåtal medlemmar som inte har gjort det
- läggs upp på föreningens hemsida, www.tegelhagen.se

Sekreteraren påminde om att anmäla eventuellt byte av e-postadress till styrelsen, så att man även i fortsättningen kan ta emot utskick. Skicka i så fall ett meddelande till styrelsen@tegelhagen.se.

17. Mötets avslutande

Stämmans ordförande förklarade mötet avslutat.



Vid protokollet

Stämmans ordförande

Dag Ribbing

Fredrik Björnstigen

Justeras

Justeras

Åsa Kellberg

Patrik Lund