

Protokoll från styrelsemöte nr 1, 2025 (den 20 januari)

Närvarande

Anders Enebjörk, Anders Klingström, Dag Ribbing, Dennis Johansson, Elin Wohrne, Madelene Sundholm, Per Blixt, Sofia Lagerberg

På punkt 2 deltog Mari Ingman och Henrik Lundin från valberedningen.

Frånvarande

Kerstin Sollerbrant Melefors

1) Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet

2) Valberedningen

Valberedningen deltog på denna punkt.

Enligt förra årets stämmoprotokoll behöver tre ordinarie styrelseplatser (Per, Anders K och Dag) samt en suppleantplats (Dennis) tillsättas på kommande stämma. Vidare behöver samtliga revisors- och valberedningsroller tillsättas eftersom dessa endast sitter på ett år. Valberedningen kontaktar dessa.

Årets stämma är planerad till 28 april. Valberedningen ska anslå ditt förslag minst en vecka innan stämman.

3) Genomgång av åtgärdslistan

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2025-01-20” på Google Drive.

4) Information från kassören om ekonomin

För närvarande finns 4.9 mkr i likvida medel. Detta ska jämföras med 5.4 mkr samma period förra året.

5) Nya medlemmar

Under 2025 konstateras hittills följande ägarbyten:

- Bv 4 från 2025-02-14 (utflyttad: Jansson, inflyttad: Ottosson)

Senaste infoträff för nyinflyttade var 2023-09-18. Inflyttade sedan dess är Mv 43, Bv 4, 19, 23, 29 och 37.

Beslut: Dag kallar nyinflyttade till infoträff i början av styrelsemötet 3 mars.

6) GDPR

Inget nytt.

7) Fjärrvärmerenovering

Kallelsen till extrastämman skickades ut på mejl 2025-01-11 och delades ut i brevlådan samma datum till de fyra hushåll som inte har anmält mejladdress. Övriga fick sin utskrivna version dagen efter.

Nedan några funderingar som har diskuterats på mejl i styrelsen, samt de svar som mötet enades om:

- Vad är orsaken till att stigarna inte byts ut hela vägen in i huset? Vi får ju en ”svag länk” i systemet där rören är mycket äldre.
Svar: Det är ett större projekt att byta ända in. Men om någon stigare är uppenbart dålig, får man överväga att gå ända in.
- Är en garantitid på 5 år rimligt?
Svar: Inom ABT är 5 år standard.
- Jag utgår ifrån att de som utför arbetet är ackrediterade och har de försäkringar som krävs. Bör det framgå i text någonstans?
Svar: Detta får vi ta upp i samband med avtalsskrivning med entreprenören.
- Varför är prisskillnaden mellan de två offerterna så stor? Finns det skillnader i kvalitet på materialet eller val av lösning för montering?
Svar: En stor del kan säkert förklaras med löpande räkning kontra fast pris. Den andra entreprenören kände inte till området lika väl.
- Har företaget inte kännedom om hur kulvertarna ser ut idag? När jag läser de två sista styckena som börjar med ”Då nya rörledningar skall skarvas mot gamla så måste.....” tolkar jag det som att de inte har all info om hur det ser ut idag. Vad kan det få för konsekvenser?
Svar: Denna firma har jobbat i området tidigare och har god kännedom om systemet.
- Vilka tider kommer rörläggarna att nyttja lokalen? Är det även efter kl 17? Helger? Ska vi begränsa uthyrningstiderna till samfällighetens medlemmar eller ska man kunna hyra lokalen samtidigt som rörläggarna är där? Det finns redan bokningar som troligtvis kommer att ”krocka” med rörläggarna.
Svar: Detta kan vi reda ut efter samtal med entreprenören.

Styrelsen har även fått ett mejl med fyra punkter från en medlem. Samma text har även lagts ut på Facebook. Mötet diskuterade punkterna och enades om svar (nedan anges bara rubrikerna på frågorna):

1. Behov av helhetsplan

Svar: Styrelsen ser denna första sträcka som ett pilotprojekt som vi ska lära oss av, både tekniskt och ekonomiskt. Innan dessa lärdomar är gjorda kan ingen helhetsplan färdigställas. Det som kan konstateras är dock att samfällighetens rörnät består av c:a 8-10 sådana här sträckor. När arbeten delas upp i etapper på detta sätt har vi möjlighet

att prioritera områden med sämre status samt anpassa hur ofta en ny etapp färdigställs utifrån ekonomiska förutsättningar och engagemang från samfällighetens medlemmar. Så snart förutsättningarna finns, så bör samfälligheten gå vidare med övriga etapper.

2. Rättvisa och transparens

Svar: Styrelsen har redan tidigare konstaterat att det inte går att få rimliga offerter på att byta alla rör i hela området på en gång. Alternativet är att dela upp jobbet etappvis. Därmed kommer det alltid finnas en etapp som är först, och där risken för överraskningar är störst. Målsättningen är dock att alla etapper ska genomföras. Eftersom vi har samfälligheten tillsammans ska alla vara med och betala solidariskt för detta för samtliga etapper.

3. Alternativ vid orimliga kostnader för fjärrvärmerenovering

Det alternativ som har diskuterats i styrelsen har varit att lägga ner fjärrvärmedelen av samfälligheten och istället låta varje fastighetsägare ordna uppvärmning och varmvatten för egen del. Detta skulle vara en mycket stor förändring av samfälligheten som inte självklart skulle gå att genomföra i ett nytt anläggningsbeslut. De tekniska alternativ som varje fastighetsägare bedöms ha är:

- Bergvärme. Styrelsen har gjort en preliminär livscykelanalys för några år sedan där fjärrvärme och bergvärme visade sig ha livscykelkostnad i samma storleksordning. Fjärrvärmebyrån har även gjort en utredning och konstaterat att om alla 119 hus installerar bergvärme kommer berget kylas ner väsentligt och det kommer bli svårt att få en effektiv bergvärme.
- Luft/vatten-värmepump. Investeringen ligger i samma storleksordning som ett bergvärmesystem utifrån de offerter som inkommit till samfälligheten. Men livscykelkostnaden torde bli något högre eftersom en sådan värmepump har sämre effektivitet jämfört med bergvärme.

4. Samfällighetens ansvar och långsiktig strategi

Detta täcks av svar på 1-3 ovan.

Beslut: Dag och Anders E gör innan stämman ett utskick med ovanstående information.

Styrelsen har även fått frågor från en annan medlem.

- I kallelsen till extrastämman finns en rubrik som heter ”styrelsens förslag till uppdaterad debiteringslängd”. Någon sådan debiteringslängd är dock inte inkluderad, hur ska detta förstås?

Svar: De 5.000 kr som föreslås som en extradebitering på septemberfakturan ska ses som ett tillägg till den i september gällande debiteringslängden. Beslut om den debiteringslängd som ska gälla mellan 1 juli 2025 och 1 juli 2026 tas på ordinarie årsmöte i april.

- Hur lång livslängd har rören?

Svar: Man brukar normalt räkna med 40-50 år.

- I kallelsen står ”när värmen stängs av”, men det verkar inte som att värmen stängs av på sommaren eftersom det enligt de nya värmemätarna finns viss förbrukning även under sommaren. Ska det vara så?

Svar: Ibland kan värmen gå på även sommartid, t.ex. vid extra kyliga nätter. ”Stängs av” var en olycklig formulering.

Några medlemmar har anmält att deras hus är onormalt kalla.

Beslut: Anders E justerar värmeventil hos Bv 44 och Mv 17.

Övriga förberedelser för extrastämman diskuterades.

Beslut: Dag ordnar röstlängd.

Beslut: Sofia gör ett första utkast på presentation inför extrastämman.

Kom-i-håg:

- Kontrakt med entreprenören
- Möte med entreprenören
- Ordna infomöte med boende
- Daglig kontakt med entreprenören
- Ledningskollen

Beslut: Anders E kontaktar entreprenören och ber om ett förslag till kontrakt samt bokar in ett uppstartsmöte.

8) Förberedelse inför ordinarie årsstämma 28 april

Följande förberedelser behöver göras:

	Klar senast	Ansvarig
Gör utskick om datum för stämma + motioner	31 jan	Madelene
Förslag till bokslut, budget och debiteringslängd finns tillgängliga för revisorer	28 feb	Elin
Motioner inkomna	29 feb	Dag
Revisionsberättelse klar	21 mars ¹	Revisorer / Elin
Förvaltningsberättelse klar	21 mars	Dag
Skicka ut kallelse	28 mars	Dag
Röstlängd från Lantmäteriet	15 april	Dag
Valberedningens förslag anslås	21 april	Valberedning
Årsstämma	28 april	

¹ Enligt stadgarna behöver revisionsberättelsen bara vara klar 3 veckor innan stämman, men vi brukar bifoga den till kallelsen, vilket i praktiken betyder att den bör vara klar 1 vecka innan kallelsen.

9) Nya värmemätare

Fyra mätare hade tidigare ingen förbrukning. IMD har varit och felsökt, men inte återkommit med någon rapport. Vad jag kan se på admin-sidan:

- Bävervägen 1 (Värme): fortfarande ingen förbrukning
- Bävervägen 13 (Värme): fortfarande ingen förbrukning
- Minkvägen 33 (Värme): rapporterar nu ha kommit igång
- Minkvägen 44 (Varmvatten): rapporterar förbrukning, men väldigt lite

Anders E har ställt frågan till IMD, inget svar ännu.

10) Utbyte av styrutrustning för undercentraler

Enligt Schneider skulle wifi i Mv UC ha kopplats upp innan jul, men inget har hänt än.

Avtalet med Riksbyggen bör göras om, eftersom vi inte behöver deras månatliga kontroll längre.

11) Varmvattenavläsning

Med vissa extra insats från Anders K har allt till slut fungerat enligt den nya metoden. Kvartersombuden behöver därför inte ordna någon manuell avläsning av de nya mätarna.

12) Föreningen samfälligheterna

Ska vi vara medlemmar 2025?

Beslut: Vi behöver inte vara medlemmar i denna organisation.

13) Bom Bävervägen vändplan

Bommen TRAX L 2000 installerades av Smekab Citylife 2017. Den är uppkopplad med 2G- och 3G-utrustning som fasas ut av operatörerna i höst. Smekab hänvisar till Entral för support. Enligt samtal med Entral behöver bommen en ny 4G-modul som passar just denna bom-modell. Modulen finns dock inte som produkt ännu, utan Entral har bett oss återkomma efter sommaren 2025.

Beslut: Madelene kontaktar Entral i september 2025.

14) Intelligy

Hittat på SEOMs hemsida:

<https://www.seom.se/varme/intelligy/>

SEOM har varit i våra undercentraler och tittat, men inte installerat någon ny utrustning ännu.

15) Övriga frågor

15.1) Frågor från nyinflyttade

Styrelsen har fått en fråga angående förhöjd radonhalt, ventilation, mögel och takbyte från en relativt nyinflyttad medlem. Frågorna diskuterades och Dag skickar svar.

15.2) Kyl/frys i kvarterslokalen

Dom är trasiga och nya behöver införskaffas.

Beslut: Kerstin köper in ny kombinerad kyl/frys.

15.3) UH-plan

Beslut: Dag tar fram ett utkast på underhållsplan.

15.4) Felparkerad bil

En medlem har anmält till styrelsen att en bil som står parkerad på samfällighetens parkering är skriven på en person som inte bor i samfälligheten. Mötet konstaterade dock att det verkar finnas en koppling till en medlem.

Beslut: Dag kollar med berörd medlem.

16) Mötets avslutande

Ordföranden öppnade mötet

Påminnelse om kommande datum

- Extrastämma: tisdag 11 februari (kvarterslokalen)
- Styrelsemöte: tisdag 11 februari (kvarterslokalen, direkt efter stämman)
- Styrelsemöte: måndag 3 mars (kvarterslokalen)
- Styrelsemöte: måndag 7 april (kvarterslokalen)
- Städdag: lördag 26 april
- Årsstämma: måndag 28 april (kvarterslokalen)



Vid protokollet

Justeras

Dag Ribbing

Per Blixt