

Protokoll från styrelsemöte nr 9, 2025 (den 16 juni)

Närvarande

Anders Svedenheim, Dag Ribbing, Elin Wohrne, Johan Kaij, Kerstin Sollerbrant
Melefors, Madelene Sundholm (del av tid), Mikael Hedström, Per Blixt, Pia Edvardsson

Adjungerad till punkt 5) och 0: Anders Enebjörk
Adjungerad till punkt 7): Åsa Kellberg, Per Ingman

Frånvarande

Hilda Östberg

1) Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet.

2) Genomgång av åtgärdslistan

Se ”Tgl samf styrelse åtgärdslista – 2025-06-16” på Google Drive:

https://drive.google.com/drive/folders/1SK7H-GdiSQWN2yOYcJguKJdhGlXJqEO3?usp=drive_link

3) Information från kassören om ekonomin

För närvarande finns 4.7 mkr i likvida medel. Detta ska jämföras med 4.8 mkr samma period förra året.

4) Nya medlemmar

Under 2025 konstateras hittills följande ägarbyten:

- Bv 4 från 2025-02-14 (utflyttad: Jansson, inflyttad: Ottosson)
- Bv 24 från 2025-06-10 (utflyttad: Gunnarsson, inflyttad: Sondell)
- Bv 48 från 2025-06-27 (utflyttad: Lund, inflyttad: Good)
- Mv 18 från 2025-08-12 (utflyttad: Öberg, inflyttad: Ruth-Lanne)

5) Fjärrvärmerenovering

Status:

- Det gamla värmesystemet har nu tagits bort och de nya värmerören är installerade. Provtryckning sker imorgon, varefter inkoppling kommer ske löpande till de olika husen. Värmen kommer dock inte kopplas på förrän allt är klart.
- Arbetet med att installera nya rör för tappvarmvatten är klart. Provtryckning har skett med gott resultat idag. Inkopplingen sker tisdag 24 juni varvid det kommer bli ett avbrott i tillförseln av varmvatten till alla hus på Bävervägen.

Beslut: Dag gör utskick även med papper

- Återfyllnad av schakten påbörjas senast vecka 27. Detta innebär att den ursprungliga tidplanen inte riktigt håller, vilket beror framför allt på att grävarbetens tog längre tid än beräknat samt att värmen inte gick att stänga av i början på maj som planerat p.g.a. alltför kalla nätter.

High-lights från senaste protokoll byggmöte:

- Budgetavstämning rör, ser bra ut håller budget. Det blir en ÄTA för nya avstängningsventiler på värmesystemet.
- Angående föreslagen strypventil (injustering) varmvatten: FVB rekommenderar fortsatt att strypventil installeras men denna måste placeras i torr brunn som inte finns att köpa färdig, måste byggas på plats och denna måste vara en nedstigningsbrunn och blir då stor. Eftersom det är tigt med tid att få till denna speciallösning tas frågan om injusteringsventil upp i nästa etapp istället. Kan då samordnas med flera ventiler i samma brunn. Injustering innan dess bör kunna göras från UC tillsammans med injusteringar i respektive hus. Det kommer vara bättre flöde i de nya rören.
- FVB kommer mäta upp systemet och ta fram relationshandlingar.

6) Fastställande av pris för värme och varmvatten

6.1) Värme

Det pris som samfälligheten betalar till SEOM varierar över året. Från SEOMs fakturor kan man räkna fram följande pris (kr/kWh inklusive moms) genom att ta den totala fakturasumman inklusive samtliga avgifter och dela med månadens förbrukning:

	2024			2025		
	Energi (MWh)	Avgift inkl. moms (kr)	→ Pris (kr/kWh)	Energi (MWh)	Avgift inkl. moms (kr)	→ Pris (kr/kWh)
Jan	357,11	374 144	1,05	298,87	352 916	1,18
Feb	300,06	319 878	1,07	278,00	326 979	1,18
Mar	282,03	306 495	1,09	231,51	286 344	1,24
Apr	233,95	142 865	0,61	168,71	129 774	0,77
Maj	105,72	89 476	0,85	130,65	113 787	0,87
TOTALT Jan-Maj	1 278,87	1 232 857	0,96	1 107,74	1 209 800	1,09
Jun	63,37	69 943	1,10			
Jul	41,16	61 876	1,50			
Aug	51,94	66 485	1,28			
Sep	104,71	87 615	0,84			
Oct	184,41	123 116	0,67			
Nov	245,25	270 001	1,10			
Dec	286,92	309 684	1,08			
TOTALT hela året	2 256,63	2 221 576	0,98			

Mötet enades om:

- Vi utgår från 2024, där kvoten mellan den totala avgiften och den totala energiförbrukningen alltså är 0,98 kr/kWh (grå ruta längst ner).
- På detta måste SEOMs prishöjning för 2025 beaktas. Denna skulle enligt SEOMs information vara i genomsnitt 9%, men om man jämför de månader som finns rapporterade för 2025 med motsvarande månad för 2024 fås en högre siffra; för de fem första månaderna 2025 har priset ökat med 13,3 % jämfört med de fem första månaderna 2024.
- Priset skulle alltså kunna vara $0,98 \text{ kr/kWh} \times 1,133 = 1,12 \text{ kr/kWh inkl. moms}$
- Ovanstående avrundas uppåt för att täcka eventuell osäkerhet, framför allt i prisvariationer över säsong (sommarpris/vinterpris).

Beslut: Det pris som samfälligheten tar för värmen ska vara 1,15 kr/kWh inklusive moms. Styrelsen kommer utvärdera över en längre period om detta är ett relevant pris, och vid behov kan priset justeras.

6.2) Varmvatten

Varmvattnet består av två komponenter:

- Kallvatten, som kostar 14,71 kr/m³ plus moms.
- Uppvärmning av kallvattnet till varmvatten. Det går åt c:a 60 kWh fjärrvärme för att värma upp en m³.

Det skulle alltså ge ett utpris inklusive moms på:

$14,71\text{kr} \cdot 1,25 + 60\text{ kWh} \cdot 1,15\text{ kr/kWh} = 87\text{ kr/m}^3$. Detta är nästan identiskt med det pris som medlemmarna betalar idag på Riksbyggens fakturor. Även detta avrundas uppåt för att täcka eventuell osäkerhet med värmeförluster och el i undercentralen.

Beslut: Det pris som samfälligheten tar för varmvattnet ska vara 90 kr/m³ inklusive moms. Styrelsen kommer utvärdera över en längre period om detta är ett relevant pris, och vid behov kan priset justeras.

7) Budgetfråga från stämman

I denna diskussion deltog samfällighetens revisorer.

På senaste stämman fick styrelsen följande fråga: varför är summan på konto 3131 i budgeten inte avdragen från konto 3248?

Mötets konstaterade först att:

- Konto 3248 är total debitering av anläggning 1 under 2025.
- Konto 3131 är debitering av individuellt uppmätt värme 1/7-31/12 2025 (80% av totala värmekostnaden).

Detta är alltså olika poster och utgör samfällighetens förväntade inkomster, tillsammans med framför allt Konto 3985 (extradebiteringen 1 sept på 595.000 kr).

Mötets uppfattning var att det är korrekt uträknat, men beslutade för säkerhets skull att stämma av med Riksbyggen.

Beslut: Elin begär ut bakgrundsberäkningarna till budgeten från RB

8) Felfungerande bom på Minkvägens vändplan

Tekniker från TLB Elteknik rapporterade vid felsökningen:

- Han började med att reproducera felet, dvs. genom att prova stort antal gånger fick han fram fall där bommen stänger direkt efter att den nått ändläge för öppet; öppettider blev alltså 0 sek istället för 30 sek.
- Ett dränagehål i "motorutrymmet" var igensatt, så all elektronik (styrkort, sensorer, motor etc.) har stått nedsänkt i regnvatten förmodligen ganska länge. Han borrade upp ett nytt dränagehål, och provade igen med samma resultat (d.v.s. felet fanns kvar).
- Han provade att ställa om öppettiden från 30 sek till 45 sek. Efter det gick inte felet att reproducera på ett rimligt antal försök.

- Hans slutsats blev att det inte går att säga säkert vad felet var och således går det inte heller att säga att felet nu är borta. Något i elektroniken kan fortfarande vara skadat och han rekommenderar att om vi vill behålla funktionen ska vi byta ut all elektronik. Offert kommer.
- Eftersom vi inte kan ta ansvar för funktionen när vi nu till och med har fått en rekommendation att byta ut vissa komponenter är den elektriska funktionen nu avstängd. Bommen går nu bara att öppna med nyckel.

Beslut: Med denna nya information som grund beslutade mötet att samfälligheten ska ersätta den skada som uppkom på en bil p.g.a. detta fel. Dag kontaktar medlemmen och begär ut underlaget för ersättningen.

9) Poolen

Insynsskydd är nu inköpt och monterat eftersom buskarna på städdagen beskars till en mycket låg nivå.

I övrigt går allt bra med driften av poolen. De första proverna på vattenkvalitet är tagna och analysrapport förväntas nästa vecka.

10) Missljud värmemätare Mv21

Den boende har rapporterat att värmemätaren på Mv 21 har ett regelbundet störande ljud. IMD som har felsökt hittar inte problemet utan hävdar att det måste vara värmesystemet som har luftbubblor i sig. Ingen annan på Mv har rapporterat störande ljud från sina värmemätare.

Beslut: Hilda kontaktar den boende efter deras semester för att kontrollera om ljudet finns kvar nu när pumparna är mestadels avstängda över sommaren.

11) Övriga frågor

11.1) Separat säkring för uteladdare Bv

De senaste två månaderna har grupsäkringen på lilla Bv löst ut nästan 20 gånger. Enligt en medlem saknar uteladdaren även separat jordfelsbrytare, och det är oklart om gruppcentralen innehåller en sådan.

Beslut: Mikael kontaktar Newel för att felsöka

11.2) Ersättningsanspråk för förstörda buskar

Boende i närheten av Bv 2-26 har fått buskar förstörda av grävningarna i samband med rörbytet, och har yrkat på att samfälligheten ska återställa buskarna. Mötet konstaterade inledningsvis att på extrastämman där beslut togs om detta projekt informerades om att "Buskar grävs upp och återplanteras i möjligaste mån" och att "Samfälligheten har servitut för framdragande och underhåll av rörledningarna", samt att beslut togs i enlighet med detta. Därför skulle samfälligheten egentligen inte vara ersättningsskyldig. Dock menade mötet att det berörda huset inte hade kallats till informationsmötet där detaljerna

för ansvarsfördelningen mellan samfälligheten och medlemmarna redde ut, varför en viss ersättning ändå skulle vara rimlig.

Beslut: Samfälligheten ersätter inköp av buskar.

11.3) Uthyrning av lokalen till dragspelsklubben Bålgarna

Beslut: Elin ser till att Riksbyggen skickar faktura.

Beslut: Dragspelsklubben är välkomna att fortsätta hyra kvarterslokalen året ut.

12) Mötets avslutande

Ordföranden avslutade mötet

Påminnelse om kommande datum

- Måndag 21 juli (Google Meet)
- Måndag 18 augusti (lokalen)
- Måndag 15 september (lokalen)
- Måndag 20 oktober (Google Meet)
- Måndag 17 november (lokalen)
- Måndag 15 december (lokalen)

Vid protokollet

Justeras

Dag Ribbing

Per Blixt