

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Tegelhagens samfällighetsförening torsdagen den 27 april 2026

1. Mötets öppnande

Samfällighetens ordförande Per Blixt hälsade alla välkomna till stämman och förklarade mötet öppnat. 65 boende som representerade 58 medlemsfastigheter var närvarande.

2. Val av ordförande för stämman

Per Blixt 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

Fredrik Björnstigen och Per Ingman valdes till justeringspersoner tillika rösträknare för stämman.

6. Styrelsens och revisorernas berättelser

Styrelsens presenterade några valda punkter från förvaltningsberättelse 2025:

- Styrelsen har varit aktiv under året med 15 styrelsemöten och årets fokus har varit på pilotetappen av rörbytet, det på Bävervägen 2-26
- 5 ägarbyten har skett med ett fortsatt högt kvm-pris
- Utskick från styrelsen görs med mejl (ett fåtal medlemmar kan inte ta emot mejl och får i stället papper i brevlådan), men extra viktiga utskick görs även med papper i brevlådan till alla
- Kvarteret har hyrts ut 63 gånger; utöver detta har lokalen lånats ut ett antal gånger till pingisspelare
- Poolen, lekplatser och soprum har drivits som vanligt, med några mindre underhållsåtgärder
- Några träd togs ner av arborist
- Nya områdesskyltarna köptes in
- Rör för värme och varmvatten på Bävervägen 2-26 byttes ut som en första pilotsträcka. Projektet gick bra, men blev dyrare än budgeterat, c:a 3.5 mnkr inklusive moms¹. Styrelsens bedömning är att fördyringen inte hade kunnat undvikas. En utvärdering av projektet med förslag för framtida etapper har gjorts och distribuerats till samtliga medlemmar.
- Hemsidan www.tegelhagen.se innehåller det mesta av informationen kring samfälligheten

¹ Flera siffror förekom på mötet, bl.a. på grund av osäkerheten kring huruvida moms ska inkluderas eller inte. Siffran 3.5 mnkr representerar de facto summan av fakturorna som samfälligheten betalade relaterat till rörbytet, inklusive moms. Se vidare kommentar om moms nedan.

Samfällighetens ordförande Per Blixt kommenterade momsfrågan i årsredovisningen. Det är fortsatt oklart om samfälligheten kan göra avdrag för momsen på fakturorna för rörbytet i somras. Eventuellt är det tillåtet eftersom fjärrvärmeanläggningen utmynnar i individuell mätning och debitering som är momspliktig. Vår ekonomiska förvaltare Riksbyggen kommer lämna in en ansökan till Skatteverket om att få dra av momsen för hela kostnaden.

Fråga: Har det gjorts någon utredning om skickat på demonterade rör?

Svar från styrelsen: Ja, det är rapporterat i utskicket från 19 dec 2025. På kopparrören (för varmvatten och VVC) är problemet mestadels lödningarna medan på stålrören (för värme) är problemet mestadels trasiga isoleringar som gör att rören rostar. Den generella bedömningen är dock att läget inte är akut.

Kommentar: Med en etapp rörbyte var fjärde år kommer det ta 40 år, vilket är väldigt långt fram med tanke på att rören redan är mer än 45 år.

Svar från styrelsen: Baserat på att skicket på de demonterade rören inte är akut dåligt, föreslår styrelsen ändå en plan som sträcker sig c:a 30 år framåt i tiden. Dock, om antalet läckor ökar, måste det finnas en beredskap att accelerera framtida etapper.

Föreningens revisorer Per Ingman föredrog revisionsberättelsen och föreslog ansvarsfrihet för styrelsen samt att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag.

Alla dessa dokument; förvaltningsberättelse, årsredovisning samt revisionsberättelse, fanns med i stämmans kallelse.

7. Ansvarsfrihet för styrelsen

Beslut: Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsår 2025.

8. Ersättning till styrelsen och kvartersombuden

Samfällighetens ordförande Per Blixt föreslog att ersättningar ska vara oförändrad, d.v.s.

- 10 tkr till ordinarie styrelseledamöter
- 5 tkr till styrelsesuppleanter
- 3 tkr till revisorer
- 750 till kvartersombud

Beslut: Stämman beslutade enligt ovan.

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

Samfällighetens ordförande Per Blixt förklarade debiteringslängden som har ett nytt upplägg för 2026 eftersom avgiften till anläggning 2 (värmeförbrukning) har flyttats till en separat debitering baserat på uppmätt förbrukning och därmed ligger utanför budgeten.

Styrelsen föreslår i debiteringslängden en höjning av samfällighetsavgiften med 500 kr, från 1 823 kr/månad till 2 323 kr/månad, från 2026-07-01, vilket speglas i budgeten. Syftet med denna höjning är att börja lägga undan pengar till framtida rörbyten. Den första etappen som gjordes sommaren 2025 motsvarar c:a en tiondel av samfällighetens

rörssystem, d.v.s. det skulle återstå nio etapper av samma storlek. Med denna avgiftshöjning bedömer styrelsen att en etapp kan genomföras c:a vart tredje eller vart fjärde år. Styrelsen bedömer att denna takt är tillräcklig, men kan givetvis justeras senare om nödvändigt.

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

Fråga: Är större engångsinbetalningar till rörbyten inte aktuellt längre?

Svar från styrelsen: Inte med nuvarande plan, men i värsta fall, om planen behöver accelereras, kan det bli aktuellt igen.

Fråga: Ska de 500 kr i höjning avsättas i en tydlig rörbytesfond?

Svar från styrelsen: Ja, det är ambitionen. Rent ekonomiskt-teknisk är det lite oklart vad som går att göra, men styrelsen försöker hitta ett sätt att tydliggöra att pengarna är öronmärkta för rörbyten.

Fråga: Hur mycket har kassan minskat p.g.a. rörbytet?

Svar från styrelsen: Saldot ligger c:a 2.5 mnkr lägre än innan renoveringen.

Fråga: I september 2025 gjordes en extra utdebitering på 5000 kr per medlemsfastighet. Gick detta in i rörbytesfonden?

Svar från styrelsen: Nej, de gick direkt till projektet för att saldot inte skulle gå för lågt.

10. Val av styrelse

Mari Ingman och Henrik Gabrielsson från valberedningen redogjorde för valberedningens förslag.

Beslut:

Till ny styrelse valdes:

Roll	Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Ordförande	Mikael Hedström	Bäverv 9	2026	nyval 1 år
Ledamot	Johan Kaij	Bäverv 66	2025-2026	*)
Ledamot	Richard Strömberg	Minkv 16	2026-2027	nyval 2 år
Ledamot	Ruben Callert	Bäverv 12	2026-2027	nyval 2 år
Ledamot	Åsa Kellberg	Minkv 22	2026-2027	nyval 2 år
Suppleant	Anders Svedenheim	Bäverv 5B	2025-2026	*)
Suppleant	Elin Wohnre	Minkv 38	2026	omval 1 år
Suppleant	Hilda Östberg	Bäverv 25	2025-2026	*)
Suppleant	Pia Edvardsson	Bäverv 10	2025-2026	*)
Suppleant	Sara Segerbrant	Bäverv 42	2026-2027	nyval 2 år

*) Valdes på stämman 2025 och kvarstår som ledamot/suppleant till stämman 2027. Visas här för att ge en fullständig bild av styrelsen.

11. Val av revisorer

Mari Ingman från valberedningen redogjorde för valberedningens förslag. Två personer fattades, varvid två medlemmar under mötet anmälde sig frivilliga.

Beslut:

Till revisorer valdes:

Roll	Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Ordinarie	Fredrik Björnstigen	Bäverv 21	2026	nyval
Ordinarie	Richard Stiernman	Minkv 28	2026	nyval
Suppleant	Jonatan Hedblom	Minkv 29	2026	nyval
Suppleant	Tommy Gutman	Bäverv 31	2026	nyval

12. Val av valberedning

Mari Ingman från valberedningen redogjorde för valberedningens förslag.

Beslut:

Till valberedning valdes:

Namn	Adress	Vald för	Kommentar
Dag Ribbing	Bäverv 14	2026	nyval
Henrik Gabrielsson	Minkv 34	2026	omval
Per Blixt	Minkv 25	2026	nyval

13. Beslut om motioner och framställningar från styrelsen

Motioner och framställningar fanns med i stämmans kallelse.

13.1. Framställning från styrelsen: Fastighetsnära förpackningsinsamling

Anders Svedenheim från styrelsen presenterade framställningen. I korthet är bakgrunden att det 2027 kommer en ny lag om fastighetsnära förpackningsinsamling. Detta kommer betyda fler och/eller större sopkärl på vårt område. Eftersom det inte får vara för långt att gå till dessa från alla medlemsfastigheter, föreslår styrelsen att jobba vidare med ytor nära nuvarande sopstationer.

Fråga: Kan man få bidrag?

Svar från styrelsen: Det är inget som styrelsen känner till, men kan kolla upp.

Fråga: Kan vi inte klara oss på återvinningsstationen vid Silverdals kapell?

Svar från styrelsen: SEOM har aviserat en avsikt att ta bort den som en följd av den nya lagen.

Fråga: Kärl ska väl inte fastighetsägaren stå för?

Svar från styrelsen: Rullkärl (sådana vi har idag) kommer vara gratis för samfälligheten, men ser inte så prydliga ut. Lyftkärl är snygga och rymmer mycket, men dom kommer vi behöva bekosta själva.

Fråga: Hur har de 600.000 kr i framställningen beräknats?

Svar från styrelsen: Detta baseras på preliminära offerter från entreprenörer. Det gäller lyftkärl, d.v.s. den dyrare varianten.

Fråga: Varför kan vi inte fortsätta att använda nuvarande sopstationer?

Svar från styrelsen: Dom kommer vara för små för det antal kärl som behövs. Dessutom har SEOM underkänt nuvarande platser med hänvisning till att sopbilen inte ska behöva backa.

Fråga: Lyftkärlen kan ju inte ha tak, hur sköter vi då om renhållningen?

Svar från styrelsen: Det får bli en senare fråga.

Fråga: Hur gör bostadsrätterna i områdena bredvid?

Svar från styrelsen: I den föreningen vi känner till, så har man tagit plats från ett garage.

Fråga: Markarbetet är dyrt. Räcker det inte med en sopstation?

Svar från styrelsen: Så kan det vara, åtminstone för glas och plast. Möjligen bör detta vara ett av alternativen som styrelsen tittar vidare på.

Kommentar: Samfälligheten kommer inte få dra av moms för dessa kostnader.

Kommentar: Postboxen som idag står vid stora Bävervägsparkeringen kan med fördel flyttas till nära den nya sopstationen på Bävervägen.

Förslaget som stämman ska ta ställning till formulerades: Uppdrar stämman åt styrelsen att ta fram några förslag, inklusive kostnad, till en extrastämma?

Beslut: Förslaget antogs med acklamation

Styrelsen efterlyser frivilliga att jobba med denna fråga i en arbetsgrupp som leds av Anders Svedenheim. Man kan antingen kontakta Anders direkt eller mejla till: styrelsen@tegelhagen.se.

13.2. Motion: ”Tydligare regelverk för nyttjande av laddplatser”

Motionsställaren presenterade sin motion. Styrelsen meddelade att man stöder förslaget.

Fråga: En följd av de nya reglerna blir att icke-elbilar blir förbjudna att parkera på ute-laddplatserna. Kan man verkligen göra så, med tanke på att en samfällighet ska gynna alla medlemmar i samma utsträckning?

Svar från styrelsen: Ja, det är rimligt eftersom den överväldigande majoriteten av uteplatserna inte är laddplatser.

Beslut: Motionen antogs med acklamation

Charlotta Killander reserverade sig mot beslutet.

14. Övriga frågor

14.1. Mejllistor

Ett kvartersombud efterlyste mejllistor för ”sitt” kvarter, i syfte att kunna kommunicera smidigare. Styrelsen menade att det kan man ordna, för alla kvarter.

15. 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.

16. Mötets avslutande

Stämmans ordförande förklarade mötet avslutat.



Vid protokollet

Stämmans ordförande

Dag Ribbing

Per Blixt

Justeras

Justeras

Fredrik Björnstigen

Per Ingman