

Ordinarie Styrelsemöte Nr.5 Samfälligheten Stommen, Landvetter

Datum: 2019-05-06

Tid: 18:15

Närvarande:

X	Anders Nordstedt Boix	AB	Ordförande /Arbetsledning
X	Alicia Kusnierz	FN	Kassör
X	Johan Johnsen	JJ	Ledamot 1 - Ansvarig Utemiljö
X	Jimmy Hallgren	JH	Ledamot 2 - Ansvarig Fastighet
X	Krister Lundgren	KL	Ledamot 3 - Sekreterare - Förbo
X	Stefan Nilstad	SN	Suppleant 1 - Förbo, ersättningssekreterare
X	Fredrik Ahlstrand	FA	Suppleant 2-Utemiljö
	Angelica Jonsson	AJ	Suppleant 3-Biträdande arbetsledning/ IT
X	Mikael Selar	MS	Suppleant 4 - Fastighet
X	Fredrik Nilsson	AH	Suppleant 5 – Utemiljö
X	Gustav Sander	GS	Områdesvärd
X	Marie Eriksson	ME	Kommunikationsstrateg

Kommande möten:

Datum:	Tid:	Plats:
Juni 2019-06-03	18:00	Servicehus 4
Augusti 2019-08-12	18:00	Servicehus 4
September 2019-09-09	18:30	Servicehus 4
Oktober 2019-10-07	18:30	Servicehus 4
November 2019-11-04	18:00	Servicehus 4
December 2019-12-02	18:30	Servicehus 4

I kolumn "Möte" anges mötesnummer då punkt togs upp. I kolumnen "Ansvar." anges med initialer vem som ansvarar för åtgärd. Byggs punkten på kvarstår gammal text i kursiv text och ny information presenteras i **fet text**.
Då punkt är färdig anges Klar i kolumnen "Ansvar". Punkt utgår då i nästa protokoll.

§01	MÖTETS ÖPPNANDE	Möte	Ansvar
01.1	Ordföranden öppnade styrelsemötet och hälsade alla välkomna.	5-2019	
§02	FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING	Möte	Ansvar
02.1	Dagordningen godkändes.	5-2019	
§03	RAPPORT FRÅN OMRÅDESVÄRD	Möte	Ansvar
03.8	<i>Rensa bort gamla pärmar med personuppgifter som står i S1. Genomförs i samband med att renoveringen.</i>	<i>11-2018 1-2019</i>	GS
	<i>Pärmarna rensas från gamla uppgifter som vi inte har ett behov att ha kvar. Krister tar det som sin uppgift på städdagen.</i>	<i>4-2019</i>	KL
	Klart utgår	5-2019	KLART

03.11	För hyra av lokalen så kommer Gustav att administrera uthyrningen och det kommer att kosta 200 kr/gång. Anders ordnar så att det finns ett swish-konto. Alla betalar in med en viss märkning så att det hamnar på rätt konto. Städmaterial behöver köpas in, lista på städåtgärder skall sättas upp, annonsera lokalerna som barnkalas och mötesrum. Bara boende som får hyra, 300 kronor i kostnad om det är dåligt städat. Klockan 22:00 på vardagar är sista klockslag och 24:00 på fredagar och lördagar. Ett avtal tas fram som vi använder och får påskrivet när någon hyr lokalen.	5-2019	ANB/GS
§04	RAPPORT FRÅN ARBETSGRUPPER		
04.1	SECURITASRAPPORTER		
04.3	Alternativ för parkeringsbevakning presenteras på mötet i januari. Q-park är kontaktade som ett alternativ till Securitas. 1-årigt avtal. Annonsera om åtgärden till hyresgästerna och radhusägarna.	11-2018 1-2019	
	Avtal tecknas troligtvis under v.7.	2-2019	AB
	Prövar detta under ett år och sedan får vi utvärdera om vi skall fortsätta med det.	3-2019	
	Vi förhandlar om vissa detaljer i avtalet. Bland annat så behöver vi bestämma om hantering av p-tillstånd. Kostnaden för de boende och besökare diskuterades och detta tas upp med entreprenören	4-2019	
	Avtalet är inte påskrivet men Anders kommer att göras inom kort.	5-2019	
04.4	Safeland är en app som vi kan använda och den rekommenderas av "Grannsamverkan mot brott".	5-2019	
04.5	Inbrott i panncentralen har skett och kap - och gersåg, en svets samt motorsåg har blivit stulet. Sammanställning av materialet görs av Gustav och skickas in till vårt försäkringsbolag.	5-2019	GS
04.1	OMRÅDESVÄRD, ARBETSLEDNING, MASKINER OCH MATERIAL	Möte	Ansvar
04.1.3	Gustavs elbil är behov av att renoveras. Det är behov av att byta batterier så då kan det vara läge att se över alternativen. Leasing är ett alternativ. Anders skickar över modell, utrustningslista mm till Krister som kollar alternativ för köp på HBV.	10-2018	
	Kontrollera med några av våra områden om vi har några elbilar till övers. Inga elbilar fanns på Förbo som kunde erbjudas Samfälligheten. Av de tre alternativ som står till buds så är leasingalternativet det som förespråkas. Styrelsen var överens om att leasingalternativet är det bästa och beslutade så.	11- 2018 1-2019	KL KL
	Johan har en konkurrerande leverantör som han varit i kontakt med. Tar in offert innan vi bestämmer oss.	2-2019	JJ
	Anders och Krister har mandat att ta beslut i frågan om köp av elbil.	3-2019	
	Provkört bilen under 3 veckor och den fungerar bra. Johan kollar så att garantiservice ingår under leasingperioden, att uppläggnings- och	4-2019	JJ

	faktureringsavgifter tas bort och att vi får en summa på vad vi kan få utbyte av den gamla bilen. Klart utgår	5-2019	
	Nytt förslag på sopmaskin som är utskickad till styrelsen är av sämre modell enligt Mikael. Mikael hade tittat på olika alternativ och presenterade ett alternativ till den, bättre maskin men dyrare. Detta förevisades både analogt och via film. Styrelsen upplevde att det var knappt med tid och inte tillräckligt med fakta för att ta beslut. Vi jobbar med att ta fram ett förslag under året för att kunna användas i budgetprocessen för 2020.	4-2019	MS
	Diskussion om vi skall köpa en sopmaskin eller inte har dykt upp . Det fördes en bra dialog om hur vi skall se på inköpet och när i tid det skall ske. Styrelsen ansåg sig inte redo för att ta ett beslut på detta mötet. Det material vi har så sammanställer Krister en lönsamhetskalkyl till nästa möte.	5-2019	FN/KL
04.2	EKONOMI	Möte	Ansvar
04.2.1	Stående punkt: Betalning av kvartalsavgifter. 7 st. radhusägare har inte betalat kvartalsavgiften med förfallodatum 2019-04-30. Påminnelse går ut imorgon och då brukar det hjälpa till att få det inbetalat. Återkommer på nästa möte.	5-2019	Kassör
04.2.7	Arbetsgrupperna skall ha klart ett material senast till nästa möte. Denna skall kompletteras till den budget som Anders presenterade på mötet. Ytterligare justeringar och input behövs för att få till budgeten. Offerter och kostnadsbedömningar ska vara klara senast till mötet i mars. Budgeten presenterades och det var poster som ökade och en del som minskade. Vi hittade en bra nivå att utgå ifrån och det blev några frågor som vi behöver kontroller och det är ombyggnation servicehus, städning och fördelning, personalkostnader mm, inköp av elbil och hur kostnaden för grindbelysning skall belasta kvartalsavgiften. I övrigt är det mest mindre justeringar som vi får ta vidare på nästa möte. Anläggningarna gicks igenom från 1-5 och följande delar bestämdes. Det som kvarstår är fördelningen av städ, kulvertarbete i torpagrunden och att komplettera med mer poster på grönområden. Elarbetet i anläggning 5 kommer att tas av fonderade medel. Inför årsmötet skickas dagordning, verksamhetsberättelse, förslag på budget och resultatrapport ut till de boende. Förslaget godkändes på stämman. Klart utgår.	1-2019 2-2019 3-2019 4-2019	Alla Alla KLART
04.2.8	AB presenterade årets resultatför 2018, bokslutet är 99 % klart och skickas ut till styrelsen för kommentarer när de sista justeringarna är klara. Fördelningsnyckeln för intäkterna har justerats lite mot 2017 för att bättre överensstämmer med fördelningen av andelstalen i varje anläggning. Styrelsen godkände ändringen, kommer mejlas till FN och KL som inte var närvarande.	2-2019	

	Årsredovisningen är nu klar och kommer att undertecknas av oss i styrelsen i anslutning till nästa styrelsemöte i april.	3-2019	Leda- möter
	Anders skriver ut årsredovisningen och så tar alla ledamöter och skriver på den på lördagens städdag.	4-2019	
	Klart utgår	5-2019	KLART
04.2.9	LRF Konsult har skickat ett krav på 54 tkr. Det råder menings- skiljaktigheter om vad vi skall betala för bokföringen och de delar som vi vill köpa av dem. Vi behöver få detta löst och sedan bestämma hur vi vill arbeta framåt. Kontakter med andra redovisningsbyråer är tagna.	5-2019	AN
04.3	FASTIGHETSGRUPPEN – ENERGI OCH FASTIGHETSEL	Möte	Ansvar
04.3.1	Stående punkt: Energistatistiken redovisas alltid på styrelsemötet. Fjärrvärme statistiken redovisades och det har varit en lägre förbrukning de första månaderna. Det gör att vi ligger bra till redan i årets budget.	5-2019	AB
04.4	UTEMILJÖ	Möte	Ansvar
04.4.2	Viktigt att gå igenom underhållsplanen och planera ihop med Gustav. Klart till mars månads möte. Flera träd har tagits ner och det har varit positivt.	2-2019	JJ/AH
	Klart utgår	5-2019	KLART
04.4.3	Asfjallläggningen skall planteras in men vi väntar in en offert. Gruppen planerar in de övriga åtgärder som behöver göras under denna säsong.	5-2019	
04.5	FASTIGHETSGRUPPEN - BYGGNADER	Möte	Ansvar
04.5.1	Byte av S3 och S 4:as fasader behöver genomföras och det skall in i budgeten för 2019. S1 behöver målas och det kan vara ett arbete för sommaraarbetarna. Tak på S1 samt några garage behöver läggas om och kommer att planeras in i budgeten. Offerter är på gång. Allt planerat underhåll klart till mars månads möte. Viktigt att gå igenom underhållsplanen. Kostnaden för de föreslagna åtgärderna presenterades av Jimmy. Den fråga som kvarstår är att se omfattningen och vem som skall utföra arbetet.	1-2019	JH
		2-2019	
		3-2019	
04.5.2	Pensionärspoolen skall lämna in en offert annars så tar vi någon av de andra företagen. Avrop på offert behöver ske inom 1-2 veckor.	5-2019	
04.6	FÖRBO	Möte	Ansvar
04.6.11	Renovering Stommen: pågår för tillfället på 3 hus. Informationsblad kommer att gå ut till alla i Stommen om renoveringen innan julhelgerna. Fungerar bra och de sköter sig bra i området. Det körs för fort ibland och speciellt förbi S1 och det tar vi upp med entreprenören på byggmötet imorgon.	11-2018	
		1-2019	

	Ingen representant från Förbo på mötet som kunde rapportera hur det gått.	2-2019	
	<i>Entreprenören är vidtalad och kommer att prata med sin personal och UE. Vi upplever att det fungerar bra och de får mycket positivt från boende i området kring renoveringen. L-stöden på den fastighet som nu renoveras skall också åtgärdas.</i>	3-2019	
	<i>1 radhusägare har framfört kritik angående informationen avseende etableringen som Förbos entreprenör har genomfört. Styrelsen tar till sig av kritiken och kan använda det framåt när åtgärder skall göras i området. Valet av informationskanaler är idag hemsida, skriftlig utdelad information och möten. Vi får fundera på om detta också skulle varit publicerad på Facebook gruppen också.</i>	4-2019	
04.6.12	Stefan berättade om renoveringen som pågår och den sista etappen skall genomföras på L5 och L6. Det L-stödet som är mellan fastigheterna kommer att bytas i samband med den sista entreprenaden. • Arbeten pågår på 202-211 och skall vara klart innan semestern • 252-261 start augusti och klart till jul • 282-299 start oktober klart i januari. Vissa förskjutningar i tiderna kan förekomma.	5-2019	
04.6.13	Det börjar bli många servicebilar som står parkerade på områdets gräsytor. Både entreprenörer som utför arbete åt radhusägare och åt Förbo. Förbo pratar med sina entreprenörer och Johan tar kontakt med radhusägaren.	5-2019	SN/JJ
§05	ÖVRIGA ÄRENDEN	Möte	Ansvar
05.8	Mötet den 28/11 kommer bli ett rent informationsmöte efter önskemål från längaombuden att skjuta på beslut till årsstämman. Möte hålls den 14:e på Förbo HK kl.16-17 då sätter vi agenda och innehåll för mötet. Informationsmötet genomfördes med ca 50 stycken åhörare. Det var färre än vi hade räknat med men de som var närvarande tyckte informationen hade varit bra. Beslutsunderlag skall tas fram: • Kalkyl • Inventering av krypgrunder • Hus för Bv-pump alternativ för fjärrvärme • Färdigt kit för respektive radhusägare inkl. termostater • Tidplan Inventering av krypgrunder –Plan A är att fråga Jonas - Gustav Borrlovsansökan är kontrollerad - Klart utgår Kalkyl på bergvärme - Alla Finansiering – Anders N B Kit för radhusägare – Jesper på Ahlsell kontaktas av Krister Extramöte för enbart värme frågan i februari. Datum sätts för detta möte och Anders skickar ut mötesinbjudan.	10-2018 11-2018	
	Material plan A är att byta rören under husen. Energiförbättring har tittat på detta och räknar på ett förslag.	1-2019	

	<i>Gustav kontaktar Jesper för att ta fram ett förslag på ventiler.</i>		
	Ahlsell har varit på plats och bedömt jobbet som för stort för de. De rekommenderar att vi tar in en konsult som kan kartlägga samt skriva ihop en handling på arbetet som behöver utföras. Vi behöver ta beslut om vi ska göra en testlänga där vi byter rören i kryppgrunden. Förslag på mötet är att vi i så fall väljer längan i Södra Stommen som haft en läcka denna veckan. Prisuppskattning från Energiförbättring begärs in och tas med i budgeten.	2-2019	AB
	<i>Vi resonerade oss fram till att vi behöver genomföra ett provhus för att vi skall lära oss av det. Det är alldeles för mycket osäkerhetsposter som vi behöver svar på innan vi går ut med dokumentation i en upphandling.</i>	3-2019	AB
	Kalkyl finns i budgeten för att starta provhuset. Krister och Anders träffar representant för ett bolag under nästa vecka. Krister bokar tid och plats.	5-2019	KL
05.10	<i>Utredningspunkter för förtydligande:</i> 1) <i>P-avtalet och dess innehåll. Momsfrågan, reglering och nyttjanderätt.</i> 2) <i>Reglering av nyttjandegraden på servicehusen. Det finns en "allmän uppfattning" att Förbo betalar hyra för tvättstugor och förråd men hur och var regleras detta då?</i> <i>Det finns några delar som är lösta enligt oss på Förbo. Till nästa möte skall allt vara klart så att vi kan redovisa detta.</i>	7-2018	Alla
	<i>Krister presenterade vad Förbo och Förbos revisorer har kommit fram till. Det var både positiva och mer skeptiska synpunkter från övriga i styrelsen. Krister tar med sig frågan ytterligare en gång gällande momsfrågan. Det är viktigt att alla hjälps åt för att hitta dokumentation kring hur de 45 st. p-platserna skall regleras. Det finns en förrättning från 1971 och stadgar. (ej bifogade)</i>	9-2018	
	<i>Krister har talat med tidigare styrelsemedlemmar och de ger bilden av att den fördelningen har vi alltid haft. Någon ekonomisk reglering har heller aldrig gjorts enligt bokföring med start från 70-talen. Däremot har det än så länge inte hittats någon skriftlig dokumentation. Vi jobbar vidare med frågan.</i>	10- 2018	
	<i>Krister har nu ytterligare forskat i detta och kommit fram till följande genom att läsa protokoll, äldre avtal och talat med styrelseordförande mm som tidigare suttit i styrelse. De 45 st. p-platser som Förbo har tilldelats oss utanför förrättningen för att vi skall ha och kunna erbjuda våra hyresgäster. Vi betalar via ett högre andelstal i anläggning 3 för underhåll m.m. i den anläggningen. I samband med att det skrevs om ett avtal som syftade till att hyra ut fler besöksplatser så blev en formulering fel i det avtalet " debiterad hyra för parkeringsplatser reducerat med 45 parkeringsplatser vilka Förbo AB hyr av Samfälligheten sedan tidigare". Detta har de som varit med från styrelsen och skrev avtalet bekräftat. Det skulle inte varit skrivningen hyr. Ytterligare en sak som stärker detta är att det aldrig gjorts någon ekonomisk reglering för detta och det har Bo Waller kollat i bokföringsordrar från 70-talet. Det är min slutrapport i frågan och sedan får vi i styrelsen bestämma på</i>	11-2018	

	januarimötet hur vi skall ta det vidare. När det gäller den andra delen som rör avtalet så vill vi ta chansen att se över det så det blir det bästa för samfälligheten bl.a. avseende momsfrågan. Representanterna för radhusägarna kommer studera underlagen och bilda sig en uppfattning i frågan innan de uttalar sig. Styrelsen fattar sedan ett gemensamt beslut i frågan. Bokar in ett möte med Anders och Fredrik där avtalsfrågan går igenom Möte bokas in före styrelsemötet i mars. Kvarstår Innan styrelsemötet den 6:e maj så har vi ett möte om p-platserna. Mötet hölls tidigare idag men det är fortfarande några sakfrågor som vi inte har en gemensam syn på. Vi måste få information i några frågor innan vi avslutar frågan och det handlar bl a om moms, administration, förrättning m.m.		
		1-2019 2-2019	KL AB/FN/ KL
		3-2019	
		4-2019	
		5-2019	
05.12	Valberedningen bjuds in till januarimötet tillsammans med längarepresentanterna. Styrelsemötet i januari inleds med att berätta om styrelsearbetet och vilka platser som skall tillsättas på stämman 2019. Representanter deltog på mötet och lyssnade av vilka platser som kan bli aktuella för omval. Mejl med kontaktuppgifter till två kandidater som är intresserade av styrelsearbetet är skickat till valberedningen. Ingen har haft någon dialog med valberedningen. Varken de som har visat intresse eller de som sitter i styrelsen och skall väljas om på nytt. För att vi inte skall hamna i samma situation så tar Anders en kontakt med Gunnar för att få ett aktuellt nuläge.	11-2018 1-2019 2-2019	AB
		3-2019	
05.15	Valberedningen har varit ute i området och träffat potentiella ledamöter. Fredrik har aviserat att han vill kliva av kassörsrollen. Anders pratar med de tre föreslagna personer som är intresserade av styrelsearbetet. Gustaf delar ut material till årsstämman till en person som efterfrågat detta. Annars går det ut digitalt den 15:e april. Klart utgår	4-2019 5-2019	KLART
5.16	Plank mot gångvägen tas bort och kommunen kontaktas.	4-2019	JJ
05.17	Längaombudsmötet var en besvikelse då det bara kom 3 personer. Vi vill fortsätta ha detta forumet igång och får verkligen fundera på hur vi skall göra för att det skall bli av. Vi lägger ut vilka längor som saknar representanter och sedan funderar vi på hur vi kan arbeta nytt med längaombuden framåt i tiden. Klart utgår	4-2019 5-2019	AH KLART
05.18	Fukt i kryptgrunden på en länga som har lett till mögelpåväxt. Entreprenör handlas upp för att åtgärda problemet så att vi kan få ett bra klimat i fastigheten.	5-2019	

	Vi startar arbetet med renovering av VV, VVC och värme-distributionen i denna krypgrunden innan semestern.		
05.19	På årsstämman fick styrelsen i mandat att genomföra en omläggning av grindbelysning till respektive radhusägare. Gustav tar kontakt med elektrikern för att utföra detta enligt förslag. Vi behöver gå ut med en separat information till radhusägarna om hur det skall genomföras. Avisering av entreprenören kan bara ske 2 ggr sen så får radhusägaren själv lösa frågan. Marie hjälper Jimmy och Mikael med informationen.	5-2019	
05.20	Kostnadsjämförelse med andra föreningar m.m. kom upp som en fråga på årsstämman. Vi behöver göra en sammanställning av de kostnader som vi har samt försöka hitta några föreningar att jämföra med.	5-2019	Styrelsen
05.21	Laddstolpar i området: Hur skall vi göra? Det är en fråga som vi behöver komma tillbaka till.	5-2019	Styrelsen
05.22	Hur vill Förbo göra med träden i området. Stefan kontakter Johan för att ge en lägesrapport.	5-2019	SN/JJ
UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSPLANEN		Möte	Ansvar
	Planen är ett bra verktyg som vi bör använda i större omfattning. 10-15 minuter varje styrelsemöte bör ägnas till verksamhetsplanen.	5-2019	Alla
INFORMATION TILL BOENDE		Möte	Ansvar
	- E-postadress till Stommen info.stommen@gmail.com - E-post till kassören kassoren.stommen@gmail.com - Alla gästparkeringar skall bli avgiftsbelagda - Information till radhusägarna för byte av grindbelysning. - Uthyrning av de 2 lokalerna startar i juli - Tydliggör vilka längor som saknar längarepresentanter.	5-2019	Alla
§06	NÄSTA SAMMANTRÄDE	Möte	Ansvar
	Styrelsemöte 3:e juni kl.18:00 och mötet inleds med rundvandring.	5-2019	
§07	MÖTET AVSLUTAS		
	Mötet avslutades 21:20	5-2019	

Vid tangentbordet
 Landvetter 2019-05-06

Justeras
 Landvetter 2019-05-06

Krister Lundgren


 Anders Nordstedt Boix