

## Ordinarie Styrelsemöte Nr.8 Samfälligheten Stommen, Landvetter

Datum: 2019-09-09 Tid: 18:00

### Närvarande:

X	Anders Nordstedt Boix	AB	Ordförande /Arbetsledning
X	Alicia Kusnierz	AK	Kassör
	Johan Johnsén	JJ	Ledamot 1 - Ansvarig Utemiljö
X	Jimmy Hallgren	JH	Ledamot 2 - Ansvarig Fastighet
X	Krister Lundgren	KL	Ledamot 3 - Sekreterare - Förbo
X	Stefan Nolstad	SN	Suppleant 1 - Förbo, ersättningssekreterare
	Fredrik Ahlstrand	FA	Suppleant 2-Utemiljö
X	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:
	Oktober 2019-10-07	18:30	Servicehus 1
	November 2019-11-04	18:00	Servicehus 1
	December 2019-12-02	18:30	Servicehus 1

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.	<b>8-2019</b>	
§02	FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING	Möte	Ansvar
02.1	Dagordningen godkändes.	<b>8-2019</b>	
§03	RAPPORT FRÅN OMRÅDESVÄRD	Möte	Ansvar
03.14	<i>Gustav är skadad i ryggen och vi tar in en vikarie för att ta hand om de arbeten som behöver genomföras av akut karaktär. Nytt anställnings-avtal skrivs med den tilltänkta vikarien.</i>	7-2019	AJ
	<b>Lars-Erik arbetar fortsättningsvis några timmar i veckan och klipper gräs och planterar växter.</b>	<b>8-2019</b>	
03.15	<b>Säckar har stått i området alldeles för länge körs till tippen under denna veckan.</b>	<b>8-2019</b>	<b>GS</b>
§04	RAPPORT FRÅN ARBETSGRUPPER		
04.1	<b>SECURITASRAPPORTER</b>		

04.3	<b>Tidigare noteringar från 11-2018 tom 6-2019 borttagna i detta protokoll – se tidigare protokoll</b>	8-2019	
	<i>Securitas har inte rapporterat något. Blomgren och Eriksson har haft inbrott på sommaren i verktygscontainern. Fundera på om vi skall göra en åtgärd på de befintliga 30 - minuters parkeringarna? Idag upplevs det inte som ett problem men det kan ju bli så att de används på ett annat sätt framåt. Vi bevakar denna utveckling.</i>	7-2019	Alla
	<b>Vi försöker lösa så att det går bra att genomföra betalningen via SMS-parkering också.</b>	8-2019	
04.5	<i>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.</i>	5-2019	GS
	<i>Porten är provisoriskt lagad och ska bytas, listan på stulna föremål att skicka in till försäkringsbolaget är inte färdigställd och inskickad.</i>	6-2019	
	<i>Ny port är beställd men inte monterad.</i>	7-2019	
	<b>Porten kommer nästa vecka och monteras då.</b>	8-2019	
<b>04.1</b>	<b>OMRÅDESVÄRD, ARBETSLEDNING, MASKINER OCH MATERIAL</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.1.4	<i>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.</i>	4-2019	MS
	<i>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.</i>	5-2019	FN/KL
	<i>Redovisning av en lönsamhetskalkyl visar att vi kan köpa en sopmaskin som kostar 220 tkr inklusive moms och det ger ändå en avkastning på 12 %. Det är med de förutsättningar som vi har stoppat in i kalkylen som kostnad vi betalar idag, 2 st. maskinsopningar</i>	6-2019	
	<i>Sopaggregat köps in av oss BBM. Genomgång av hur aggregatet monteras, hur maskinen fungerar mm går igenom av BBM tillsammans med Gustav och Lars-Erik Hansson.</i>	7-2019	
	<b>Genomgång görs av BBM och sedan kommer vi att kunna använda aggregaten för att sopa. Gustav har inga problem med att sopa med traktorn.</b>	8-2019	
<b>04.2</b>	<b>EKONOMI</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.2.1	<b>Stående punkt: Betalning av kvartalsavgifter.</b>	8-2019	Kassör

	<b>Samtliga radhusägare har betalat kvartalsavgiften med förfallodatum 2019-07-31.</b>		
04.2.9	<i>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.</i>	5-2019	AN
	<i>Vi kommer att avsluta avtalet med LRF konsult och har träffat ett alternativ för detta. Anders och Alicia var mycket nöjda med träffen och nu kommer vi att gå vidare med att avsluta kontraktet med LRF-konsult.</i>	6-2019	
	<i>Linn och Berg är avtalade för att sköta löner, skatter, bokslut åt samfälligheten det närmaste året.</i>	7-2019	AB
	<b>Avtal tecknas med den nya samarbetspartnern.</b>	8-2019	
<b>04.3</b>	<b>FASTIGHETSGRUPPEN – ENERGI OCH FASTIGHETSEL</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.3.1	Stående punkt: Energistatistiken redovisas alltid på styrelsemötet.	8-2019	AB
	<b>Fjärrvärme statistiken redovisades och det har varit en lägre förbrukning under augusti månad jämfört med samma månader för år 2016,-17 och 18. Totalt är det en prognos på 95 % av förbrukningen som det landar på vid samma förbrukning som 2018.</b>		
04.3.2	<b>Problem med expansionskärnen och det behöver bytas omgäende. Service är inbokad.</b>	8-2019	GS
<b>04.4</b>	<b>UTEMILJÖ</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.4.4	<i>Informationstavlor vid infarterna till området är det önskemål om. Ett förslag tas fram på ett sådant utseende av utemiljögruppen.</i>	6-2019	JJ/FN
04.4.5	<i>Finns ett behov av att tvätta plank på sopstationer och olja in planken, portarna skall tvättas, bräderna mellan garageportarna. Lista på arbetsuppgifter som är prioriterade och kan utföras av vikarien tas fram av Johan och Fredrik.</i>	7-2019	JJ/FN
	<b>Prov genomförs på en länga av Lars-Erik. Gustav håller ihop den frågan så det finns material och utrustning.</b>	8-2019	GS
04.4.6	<i>Köpa in lökar som blommar på våren och plantera nu.</i>	7-2019	MS
	<b>Konto är öppnat och lökarna köps in på Partihallarna.</b>	8-2019	GS
04.4.7	<i>Johan och Fredrik kommer att ha ett möte om utemiljön och resultatet presenteras på nästa möte.</i>	7-2019	JJ/FA
	<b>Kvarstår</b>	8-2019	
04.4.8	<b>Prata med JAAB om de har möjlighet genomföra asfalteringen utanför samfällighetens garage när de utför jobb åt Förbo.</b>	8-2019	SN
<b>04.5</b>	<b>FASTIGHETSGRUPPEN - BYGGNADER</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>

04.5.1	<p>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 sommararbetarna. Tak på S1 samt några garage behöver läggas om och kommer att planeras in i budgeten.</p>	1-2019	JH
	<p>Offertter är på gång. Allt planerat underhåll klart till mars månads möte. Viktigt att gå igenom underhållsplanen.</p>	2-2019	
	<p>Kostnaden för de föreslagna åtgärderna presenterades av Jimmy. Den fråga som kvarstår är att se omfattningen och vem som skall utföra arbetet.</p>	3-2019	
	<p>SNP kommer att anlitas för att renovera S4 servicehus. Jimmy kommer att göra klart detaljerna med företaget imorgon.</p>	6-2019	
	<p>SNP kommer att starta med fasadbytet v. 34. Vi i styrelsen tittar på den entreprenaden innan nästa möte.</p>	7-2019	
	<p>Bytet har påbörjats och det kommer att bli mer omfattande än vi trott på grund av rötskador. Vi besökte ombyggnationen. Det är viktigt att det sker en löpande dokumentation av arbetet och att kommunikationen går via Jimmy.</p>	8-2019	JH
04.5.3	<p>Skada på plåt ovan Områdesvärdens garage har uppstått under sommaren, åtgärdas snarast.</p>	7-2019	GS
04.6	<b>FÖRBO</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.6.15	<p>Förbokkontoret har flyttat till Mölnlycke. Klart utgår</p>	7-2019 8-2019	<b>KLART</b>
04.6.17	<p>Nyproduktion vid Willyshuset startar om 1 månad och det är Skanska som skall bygga husen.</p>	8-2019	
§05	<b>ÖVRIGA ÄRENDEN</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
05.8	<p><b>Text borttagen – se tidigare protokoll 5- 2019</b> 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.</p>	6-2019 3-2019	AB
	<p>Kalkyl finns i budgeten för att starta provhuset. Krister och Anders träffar representant för ett bolag under nästa vecka. Krister bokar tid och plats.</p>	5-2019	KL
	<p>Presentation av Jonas Olsson som gav en inblick i den LCC-analys av värmealternativen som han tagit fram. Den innehöll en känslighetsanalys som tar hand om prisökningar, räntekostnader mm. Det är några parametrar som vi är extra känsliga för och det är lånekostnaden, elpriset, investeringens storlek mm.</p>	6-2019	
	<p>Kontaktar Solör för ett möte om alternativ för gavlar mm. Anders kontaktar 4 företag som kan göra arbetet med krypprunderna.</p>	7-2019	KL/AB

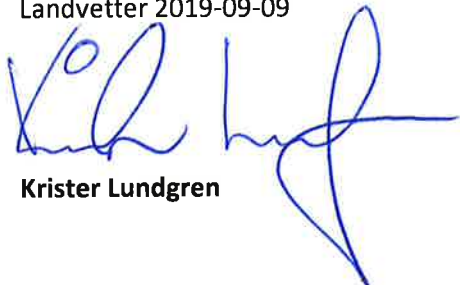
Kvarstår	8-2019	
<p>05.10 <i>Utredningspunkter för förtydligande:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>P-avtalet och dess innehåll. Momsfrågan, reglering och nyttjanderätt.</i></li> <li>2) <i>Reglering av nyttjandegraden på servicehusen. Det finns en "allmän uppfattning" att Förbo betalar hyra för tvättstugor och förråd men hur och var regleras detta då?</i></li> </ol> <p><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></p>	7-2018	Alla
<p><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></p>	8-2018	9-2018
<p><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></p>	10-2018	
<p><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.</i></p> <p><i>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 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.</i></p>	11-2018	
<p><i>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.</i></p>		
<p><i>Bokar in ett möte med Anders och Fredrik där avtalsfrågan går igenom</i></p> <p><i>Möte bokas in före styrelsemötet i mars.</i></p>	1-2019	KL
Kvarstår	2-2019	AB/FN/
Kvarstår	3-2019	KL
<p><i>Innan styrelsemötet den 6:e maj så har vi ett möte om p-platserna.</i></p>	4-2019	

	<i>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.</i>	5-2019	
	<i>Moms eller inte vad kan vi fakturera? Det faktureras sedan 4 månader tillbaka parkeringsavgift utan moms.</i>	6-2019	KL
	<i>Momsen är tillbaka på avgiften för parkeringsplatserna och att det uteblev att berodde på byte av fastighetssystem som vi har genomfört. Nytt avtal ska skrivas mellan samfälligheten och Förbo.</i>	7-2019	KL
	<b>Alternativet att en extern konsult sköter faktureringen undersöks.</b>	8-2019	AB
5.16	<i>Staket mot gångvägen tas bort och kommunen kontaktas.</i>	4-2019	JJ
	<b>Möjlighet att använda traktorn och flytta staketet.</b>	8-2019	
05.18	<i>Fukt i krypgrunden på en långa som har lett till mögelpåväxt. Entreprenör handlas upp för att åtgärda problemet så att vi kan få ett bra klimat i fastigheten. Vi startar arbetet med reovering av VV, VVC och värme-distributionen i denna krypgrunden innan semestern.</i>	5-2019	
	<i>Vi kommer att gör provlänga med adress S:a Stommen 45-54. Jimmy har haft kontakt med saneringsföretag för att se om de kan göra åtgärden innan vi påbörjar arbetet med VV dragningen.</i>	6-2019	
	<i>Vi kommer att installera en fläkt för att bli av med problemet. Detta skall göras innan nästa möte.</i>	7-2019	JH
	<b>JH pratar med konsulten som skrivit rapporten gällande var påträffades. Framgår inte av rapporten. Vår uppfattning är att krypgrunderna är torra och att där inte finns organiskt material. Är påväxten högre upp i konstruktionen?</b>	8-2019	JH
05.19	<i>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.</i>	5-2019	
	<i>Vi har fått in en offert, Jimmy tar kontakt med elektrikern vi brukar använda för att få honom att lämna en offert.</i>	6-2019	JH
	<i>2 offerter har vi fått in med priser på detta och den med en trådlös uppkoppling. El och VVS-koncept kontaktas för genomförandet av detta.</i>	7-2019	JH
	<b>Entreprenören El -och VVS- koncept kommer i veckan för att gå igenom offerten och planera arbetet.</b>	8-2019	AN/JH/M S

05.20	<i>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.</i>	5-2019	Styrelsen
	<i>Vi startar arbetet med att ta fram: namn på förening i Ale, Repab nyckeltal, Agnebäcken avgifter, Blålockevägen avgifter mm. Sedan är det viktigt att vi gör en jämförelse av siffermaterialet så att det blir jämförbart.</i>	6-2019	JH
	<i>Möjlighet att ta fram siffror till nästa möte. Alla tar fram sina respektive uppgifter så vi kan göra en sammanställning på nästa möte.</i>	7-2019	
	<b>Anders skickar ut den mall för nyckeltal som är framtagen för att kunna komplettera till nästa möte.</b>	8-2018	ANB
05.21	<i>Laddstolpar i området: Hur skall vi göra? Det är en fråga som vi behöver komma tillbaka till.</i>	5-2019	Styrelsen
	<i>Krister skall på en informationsträff imorgon och tar fram ett material att presentera på nästa möte.</i>	6-2019	KL
	<i>Krister redovisade material och vad som är viktigt att tänka på. Materialet skickas ut till styrelsen. Ta fram förutsättningar och skicka ut en fråga till de boende om vilket intresse som finns. Försöker få in e-postadresser i samband med att utskick om grindbelysningen görs.</i>	7-2019	KL
	<b>Anders lägger ut överskickad information på molnet under ladd stolpar.</b>	8-2019	KL
05.22	<i>Hur vill Förbo göra med träden i området. Stefan kontaktar Johan för att ge en lägesrapport.</i>	5-2019	SN/JJ
	<i>Påminn Stefan om att ta kontakt med Johan.</i>	6-2019	
	<i>Synpunkter kommer på vissa träd i området. Stefan kommer att gå runt i området med Johan.</i>	7-2019	SN/JJ
	<b>Förbos utemiljöansvarige kommer att gå ut tillsammans med Stefan för att se om det är några träd som är sjuka.</b>	8-2019	
05.23	<i>Hur går uthyrningen av p-platserna till? Beskriv rutinen för hur detta går till vid t.ex. önskemål om ett byte m.m.</i>	6-2019	SN
	<i>Förtydligar uthyrningsrutinen för p-platser på nästa möte.</i>	7-2019	SN
	<b>Stefan redovisade vad som gäller avseende byte av p-platser. Eftersom det är sådant tryck så är det inte möjligt att byta utan du får söka nytt. Detta ses över i det nya avtalet.</b>	8-2019	
05.24	<i>Städdag den 9:e november. Kallelse går ut till de boende.</i>	7-2019	GS/AB
	<b>Städlistor skickas ut till de boende i samband med kallelsen. Alla skickar förslag till arbetsuppgifter till Gustav under veckan. Jordfräs hyrs in för att vända runt sanden i sandlådorna. Nytt sätt att informera om städningen tas fram av Angelica.</b>	8-2019	

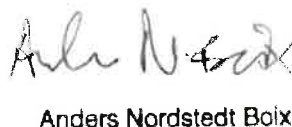
<b>UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSPLANEN</b>		<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
<p>Planen är ett bra verktyg som vi bör använda i större omfattning. 10-15 minuter varje styrelsemöte bör ägnas till verksamhetsplanen. Hur gör vi med besiktning av grunder? Hur skall vi göra med besiktning av tak? Alla har möjlighet att titta i denna fil på molnet och vi kan bygga på till nästa möte. Lägg gärna in bilder från t.ex. städdagar.</p>		8-2019	Alla
<b>INFORMATION TILL BOENDE</b>		<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• E-postadress till Stommen <a href="mailto:info.stommen@gmail.com">info.stommen@gmail.com</a></li> <li>• E-post till kassören <a href="mailto:kassoren.stommen@gmail.com">kassoren.stommen@gmail.com</a></li> <li>• Intresseanmälan tas in för att boka arbetsplats i servicehusen</li> <li>• Tydliggör på långaombudsmöte om vi skall boka besiktning gemensamt av tak.</li> <li>• Lägg ut information om hur en felanmälan av belysning i området genomförs till Härryda kommun.</li> <li>• Vi behöver få in e-postadresser till de boende i samband med byte av grindbelysning och höstens städdag</li> </ul>		8-2019	Alla
<b>§06</b>	<b>NÄSTA SAMMANTRÄDE</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
	Styrelsemöte 7:e oktober kl.18:30.	8-2019	
<b>§07</b>	<b>MÖTET AVSLUTAS</b>		
	Mötet avslutades 21:10	8-2019	

Vid tangentbordet  
 Landvetter 2019-09-09



Krister Lundgren

Justeras  
 Landvetter 2019-09-09



Anders Nordstedt Boix