

Ordinarie Styrelsemöte Nr.9
Samfälligheten Stommen, Landvetter
Datum: 2019-10-07 **Tid:** 18:30

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 (delvis)	Krister Lundgren	KL	Ledamot 3 - Sekreterare - Förbo
	Stefan Nolstad	SN	Suppleant 1 - Förbo, ersättningssekreterare
X	Fredrik Ahlstrand	FA	Suppleant 2-Utemiljö
X	Angelica Jonsson	AJ	Suppleant 3-Biträdande arbetsledning/ IT
	Mikael Selar	MS	Suppleant 4 - Fastighet
	Fredrik Nilsson	AH	Suppleant 5 – Utemiljö
	Gustav Sander	GS	Områdesvärd
X	Marie Eriksson	ME	Kommunikationsstrateg

Kommande möten:	Datum:	Tid:	Plats:
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.	9-2019	
§02	FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING	Möte	Ansvar
02.1	Dagordningen godkändes.	9-2019	
§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
	<i>Lars-Erik arbetar fortsättningsvis några timmar i veckan och klipper gräs och planterar växter.</i>	8-2019	
	Lars-Erik kommer att jobba även fortsättningsvis att arbeta timmar och Gustav jobbar nu heltid.	9-2019	
03.15	<i>Säckar har stått i området alldeles för länge körs till tippen under denna veckan.</i>	8-2019	GS
	Klart utgår	9-2019	KLART

03.16	Containern som företaget som renoverar servicehuset har fylls på med saker från de boende i området.	9-2019	GS
03.17	Renova sköter tömningen och har glömt att knyta påsen vid senaste tillfället. Detta måste åtgärdas och det har stått så i 3 veckor. Krister kontaktar Renova så att de får återställa detta på anläggning 21258 . Gör de inte det så får vi ta hit en sugbil och sedan fakturerar vi dem.	9-2019	KL
§04 RAPPORT FRÅN ARBETSGRUPPER			
04.1 SECURITASRAPPORTER			
04.3	<i>Tidigare noteringar från 11-2018 tom 6-2019 borttagna i detta protokoll – se tidigare protokoll</i>	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
	<i>Vi försöker lösa så att det går bra att genomföra betalningen via SMS-parkering också.</i>	8-2019	
	Det går inte att få SMS-parkering och vi tänker inte sätta dit en automat. Parkering förbjudet skyltar kommer att sättas upp på Härryda kommuns väg (Norra Stomvägen) utanför området då det är fler som ställer sig på gatan sen vi har infört betalparkering.	9-2019	
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	
	<i>Porten kommer nästa vecka och monteras då.</i>	8-2019	
	Klart utgår	9-2019	KLART
04.1 OMRÅDESVÄRD, ARBETSLEDNING, MASKINER OCH MATERIAL			
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	
	<i>Genomgång görs av BBM och sedan kommer vi att kunna använda aggregaten för att sopa. Gustav har inga problem med att sopa med traktorn.</i>	8-2019	
	Klart utgår	9-2019	KLART
04.1.5	Medarbetarsamtal hålls med Gustav och mall arbetsmiljöplan tas fram. Detta skickas till Anders och Angelica.	9-2019	KL
04.1.6	Rapportering av saker skall ske i Verksamhetsplanen och sedan mer detaljerat på daglig basis. Detta för att skapa en bild av tjänsten och för att kunna veta vilka arbetsuppgifter som utförs i samband med vikarier, sommarjobbare mm.	9-2019	ANB
04.2	EKONOMI	Möte	Ansvar
04.2.1	Stående punkt: Betalning av kvartalsavgifter.	9-2019	Kassör
	Samtliga radhusägare har betalat kvartalsavgiften med förfallodatum 2019-07-31.		
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
	<i>Avtal tecknas med den nya samarbetspartnern.</i>	8-2019	
	Klart utgår	9-2019	KLART
04.3	FASTIGHETSGRUPPEN – ENERGI OCH FASTIGHETSEL	Möte	Ansvar
04.3.1	Stående punkt: Energistatistiken redovisas alltid på styrelsemötet.	9-2019	AB

	Fjärrvärme statistiken redovisades och det har varit en lägre förbrukning under september månad jämfört med samma månad för år 2018.		
04.3.2	<i>Problem med expansionskärnen och det behöver bytas omgående. Service är inbokad. Inget nytt att rapportera – frågan kvarstår.</i>	8-2019 9-2019	GS
04.4	UTEMILJÖ	Möte	Ansvar
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. Prov genomförs på en länga av Lars-Erik. Gustav håller ihop den frågan så det finns material och utrustning. Frågan kvarstår</i>	7-2019 8-2019 9-2019	JJ/FN GS
04.4.6	<i>Köpa in lökar som blommor på våren och plantera nu. Konto är öppnat och lökarna köps in på Partihallarna. Inget nytt – frågan kvarstår.</i>	7-2019 8-2019 9-2019	MS GS
04.4.7	<i>Johan och Fredrik kommer att ha ett möte om utemiljön och resultatet presenteras på nästa möte. Kvarstår Fredrik tar kontakt med Johan och bokar möte.</i>	7-2019 8-2019 9-2019	JJ/FA
04.4.8	<i>Prata med JAAB om de har möjlighet genomföra asfalteringen utanför samfällighetens garage när de utför jobb åt Förbo. Klart utgår</i>	8-2019 9-2019	SN KLART
04.5	FASTIGHETSGRUPPEN - BYGGNADER	Möte	Ansvar
04.5.1	<i>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. 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. SNP kommer att anlitas för att renovera S4 servicehus. Jimmy kommer att göra klart detaljerna med företaget imorgon. SNP kommer att starta med fasadbytet v. 34. Vi i styrelsen tittar på den entreprenaden innan nästa möte.</i>	1-2019 2-2019 3-2019 6-2019 7-2019	JH

	<i>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.</i>	8-2019	JH
	Läget är att fasaden är klar men p.g.a. försenade leveranser så återstår montage av fönster och dörrar.	9-2019	
04.5.3	<i>Skada på plåt ovan Områdesvärdens garage har uppstått under sommaren, åtgärdas snarast.</i>	7-2019	GS
	Klart utgår	9-2019	KLART
04.6	FÖRBO	Möte	Ansvar
04.6.17	<i>Nyproduktion vid Willyshuset startar om 1 månad och det är Skanska som skall bygga husen.</i>	8-2019	
	Klart utgår	9-2019	KLART
04.6.18			
§05	ÖVRIGA ÄRENDEN	Möte	Ansvar
05.8	Text borttagen – se tidigare protokoll 5- 2019	6-2019	
	<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
	<i>Kalkyl finns i budgeten för att starta provhuset. Krister och Anders träffar representant för ett bolag under nästa vecka. Krister bokar tid och plats.</i>	5-2019	KL
	<i>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.</i>	6-2019	
	<i>Kontaktar Solör för ett möte om alternativ för gavlar mm. Anders kontaktar 4 företag som kan göra arbetet med krypprunderna.</i>	7-2019	KL/AB
	<i>Kvarstår</i>	8-2019	
	Solör har varit på plats i området och ser över sitt förslag. De skall bland annat se om de kan minska antalet undercentraler.	9-2019	
05.10	<i>Utredningspunkter för förtydligande:</i>	7-2018	Alla
	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>	8-2018	

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)

9-2018

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.

10-2018

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.

11-2018

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 andestäl 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.

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.

1-2019

KL

2-2019

AB/FN/

KL

Kvarstår

3-2019

Innan styrelsemötet den 6:e maj så har vi ett möte om p-platserna.

4-2019

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.

5-2019

Moms eller inte vad kan vi fakturera? Det faktureras sedan 4 månader tillbaka parkeringsavgift utan moms.

6-2019

KL

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.

7-2019

KL

	<i>Alternativet att en extern konsult sköter faktureringen undersöks. Q-Park har fått frågan och tittar på en lösning. Frågan ligger just nu hos deras jurister. Vi hoppas att kunna få svar från dem och presentera på styrelsemötet i november.</i>	8-2019 9-2019	AB AB
5.16	<i>Staket mot gångvägen tas bort och kommunen kontaktas. Möjlighet att använda traktorn och flytta staketet. Klart utgår</i>	4-2019 8-2019 9-2019	JJ KLART
05.18	<i>Fukt i kryppgrunden 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. Vi startar arbetet med renovering av VV, VVC och värme-distributionen i denna kryppgrunden 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
	<i>JH pratar med konsulten som skrivit rapporten gällande var påträffades. Framgår inte av rapporten. Vår uppfattning är att kryppgrunderna är torra och att där inte finns organiskt material. Är påväxten högre upp i konstruktionen? Frågan kvarstår</i>	8-2019 9-2019	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
	<i>Entreprenören El -och VVS- koncept kommer i veckan för att gå igenom offerten och planera arbetet. En länga är slutförd och det fungerade jättebra. Nästa steg är att formulera ett informationsblad som skall delas ut i brevlådan samt på Facebook. Vi behöver också prata ihop oss med entreprenören om en mer detaljerad tidplan. De är redo att starta arbetet så snart som möjligt.</i>	8-2019 9-2019	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	
	<i>Anders skickar ut den mall för nyckeltal som är framtagen för att kunna komplettera till nästa möte.</i>	8-2018	ANB
	Frågan kvarstår	9-2019	
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
	<i>Anders lägger ut överskickad information på molnet under ladd stolpar.</i>	8-2019	KL
	Frågan kvarstår	9-2019	
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
	<i>Förbos utemiljöansvarige kommer att gå ut tillsammans med Stefan för att se om det är några träd som är sjuka.</i>	8-2019	
	Förbo har genomfört trädinventering i alla områden i Härryda kommun. Detta har genomförts även i N:a och S:a Stommen och det är ett träd vid S:a Stommen 1-16 som vi skall ta ner. Stefan återkommer med mer detaljer när han är tillbaka från semestern.	9-2019	
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
	<i>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.</i>	8-2019	
	Ambitionen är att en lösning skall vara framme under 2019.	9-2019	
05.24	<i>Städdag den 9:e november. Kallelse går ut till de boende.</i>	7-2019	GS/AB

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.

8-2019

Marie lägger upp ett nytt inlägg på Facebook med datum och tid. Angelica tar fram en ny inbjudan och skickar ut den så snart som möjligt.

9-2019

UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSPLANEN

Planen är ett bra verktyg som vi bör använda i större omfattning. 10-15 minuter varje styrelsemöte bör ägnas till verksamhetsplanen.

Möte Ansvar

9-2019 Alla

INFORMATION TILL BOENDE

- E-postadress till Stommen info.stommen@gmail.com
- E-post till kassören kassoren.stommen@gmail.com
- Tydliggör på långaombudsmöte om vi skall boka besiktning gemensamt av tak.
- Lägg ut information om hur en felanmälan av belysning i området genomförs till Härryda kommun.
- Vi behöver få in e-postadresser till de boende i samband med byte av grindbelysning och höstens städdag
- Höstens städdag genomförs den 9:e november kl. 10:00-12:00

Möte Ansvar

9-2019 Alla

§06

NÄSTA SAMMANTRÄDE

Styrelsemöte 4:e november kl.18:00 inleds med kontroll av belysning

Möte Ansvar

9-2019

§07

MÖTET AVSLUTAS

Mötet avslutades 21:30

9-2019

Vid tangentbordet
 Landvetter 2019-10-07

Krister Lundgren

Justeras
 Landvetter 2019-10-07

Anders Nordstedt Boix

