

## Ordinarie Styrelsemöte Nr.2 Samfälligheten Stommen, Landvetter

Datum: 2020-02-03 Tid: 18:30

### Närvarande:

X	Anders Nordstedt Boix	ANB	Ordförande /Arbetsledning
X	Alicia Kusnierz	AK	Kassör
X	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
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
X	Gustav Sander	GS	Områdesvärd
X	Marie Eriksson	ME	Kommunikationsstrateg

### Kommande möten:

	Datum:	Tid:	Plats:
	Mars 2020-03-02	18:30	Servicehus 1
	April 2020-04-06	18:00	Servicehus 1
	April 2020-04-18	10:00	Städdag
	April 2020-04-23	19:00	Årsstämma, Kulturhuset
	Maj 2020-05-04	18:00	Servicehus 1
	Juni 2020-06-08	18:00	Servicehus 1
	Augusti 2020-08-17	18:00	Servicehus 1
	September 2020-09-07	18:30	Servicehus 1
	Oktober 2020-10-05	18:30	Servicehus 1
	November 2020-11-02	18:00	Servicehus 1
	November 2020-11-14	10:00	Städdag
	December 2020-12-07	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>2-2020</b>	
§02	FASTSTÄLLANDE AV DAGORDNING	Möte	Ansvar
02.1	Dagordningen godkändes.	<b>2-2020</b>	
§03	RAPPORT FRÅN OMRÅDESVÄRD	Möte	Ansvar
<b>03.19</b>	Byte av 2 st. ventiler i panncentralen genomförs av Buarås VVS. <b>Kvarstår</b>	1-2020 <b>2-2020</b>	<b>GS</b>
<b>03.20</b>	Klagomål av en hyresgäst som har svårt att komma ut ur sitt garage. Går det att flytta skylten en aning? <b>Hemtjänsten parkerar utanför garagen och Gustav har kontaktat deras chef.</b>	1-2020 <b>2-2020</b>	<b>GS</b>

03.21	Bommen vid S:a Stommen är trasig och behöver lagas. Kommunen kontaktas om lagning. <b>Jimmy har felanmält och bommen lagades idag. Bra hanterat av Jimmy.</b>	1-2020 2-2020	GS
03.22	2 st. inbrott har genomförts i garage i området. En berusad person har orsakat mindre åverkan på bilar och hus. Polisen tog personen under natten då skadegörelsen genomfördes. <b>Klart utgår.</b>	1-2020 2-2020	
03.23	<b>Festlokalen är nästan klar det som återstår är städning och nya radiatorer. Uthyrning kommer att kunna ske fr o m vecka 6.</b>	2-2020	
03.24	<b>Värmen är olika i de olika slingorna. Gustav jobbar kontinuerligt med att förfina inställningarna. Slingan som utgår från UC i S4 är bra konfigurerad. Vi behöver få in mer rapporter från boende gällande inomhustemperaturen.</b>	2-2020	
<b>§04 RAPPORT FRÅN ARBETSGRUPPER</b>			
<b>04.1 KOMMUNIKATION</b>			
4.3.1	<i>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. Skylt är inte uppsatt ännu. Kvarstår Kvartstår</i>	9-2019 10-2019 11-2019 2-2020	AB
04.7	Den nya hemsidan redovisades av Anders och Marie. Nyheter på hemsidan kommer vara samma som de som publiceras på Facebook. <b>Nyheter samt protokoll är utlagt på hemsidan.</b>	2-2020	KLART
04.8	Ladda ner appen Box så går det lättare att ladda ner bilder m.m. Marie visade några bilder som togs på senaste styrelsemötet. Fredrik A. kommer att vara behjälplig med att skriva information och lägga in bilder. <b>Exempel på bilder som finns upplagda visades upp.</b>	1-2020 2-2020	KLART
04.9	<b>Arbete med att försöka få in nya personer i styrelsen pågår. Arbetet behöver fortsätta för att vi skall kunna ersätta de personer som slutar i styrelsen.</b>	2-2020	Valberedningen
04.10	<b>Mikael Selar har gått runt och informerat i samband med installation av ny grindbelysning men har stött på problem i vissa hus. Det var några som ställde sig frågande till installationen och inte alls visste vad det handlade om. Marie har tagit fram en informationslapp som kan delas ut till de boende.</b>	2-2020	GS
04.11	<b>Hur får vi reda på vilka som är nya i bostadsområdet? Det skall vara den personen som flyttar som anmäler det till kassören när de flyttar. Det fungerar inte i många fall. I dagsläget har vi bevakning på Hemnet, är det rätt lösning?</b>	2-2020	
04.12	<b>Information som behöver delas ut i vår är till följande tillfällen, städdagen 18:e april och årsstämman 23:e april. Angelica skriver ett förslag till</b>	2-2020	ANB/AJ

	städdagen och det skall vara klart till mötet den 6:e april. Dagordningen skickas till Angelica av Anders.		
04.13	Facebookevenemang kommer att testas som en ny kanal i samband med att vi kallar till Stämman.	2-2020	ME
<b>04.1</b>	<b>OMRÅDESVÄRD, ARBETSLEDNING, MASKINER OCH MATERIAL</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.1.5	Medarbetarsamtal hålls med Gustav och mall arbetsmiljöplan tas fram. Detta skickas till Anders och Angelica. Krister skickar en mötesinbjudan och samtal genomförs i November mellan Krister och Gustav. Medarbetarsamtal är utfört och vi har hittat 3 områden där kurser behöver genomföras. Arbetsmiljö, Heta arbeten och röjsågsutbildning är dessa tre prioriterade områdena. Befattningsbeskrivningen behöver förtydligas. Kontakt med Partillebo om eventuell röjsågsutbildning, Anders kontrollerar möjligheten med arbetsmiljöutbildning och Jimmy tipsade om en bra Heta arbeten kurs. Kvarstår	9-2019 10-2019 11-2019 1-2020 2-2020	KL  GS/Alla GS/ANB
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. Kvarstår Kvarstår Kvarstår Kvarstår	9-2019 10-2019 11-2019 1-2020 2-2020	ANB
04.1.7	Regress efter en vattenläcka orsakad av ett värmerör som sprutat upp i huset. Krav har kommit från Folksam som är radhusägarens försäkringsbolag. ANB har skickat material till IF som hanterar vår försäkring. Kvarstår Anders har skickat över material till vårt försäkringsbolag och de handlägger ärendet för oss. Vi tar upp frågan igen om det skulle visa sig att de inte kommer överens mellan varandra i regressförfarandet.	11-2019 1-2020 2-2020	
<b>04.2</b>	<b>EKONOMI</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.2.1	Stående punkt: Betalning av kvartalsavgifter. 5 st. radhusägare har inte betalat kvartalsavgiften med förfallodatum 2020-01-31.	2-2020	Kassör
04.2.3	Ekonomisk rapport gicks igenom och vi konstaterade en del poster som behöver justeras. Det är bl a UH garageportar. Några ytterligare poster behöver kvalitetssäkras för att rapporten skall ge oss en rättvis bild. Värmekostnaden är precis på den nivån som vi har lagt i budgeten.  Vissa poster har dragits över men det har föregåtts av beslut som har fattats i styrelsen. Kontrollera om fakturan för fjärrvärme från december 2018 ligger på resultatet för 2019. Förslaget är att ta fakturan avseende fjärrvärmemått för december 2018 på 2019 års resultaträkning. Vår samarbetspartner för utförande av bokslut kommer att kontaktas för att detta skall ske.	10-2019 11-2019 1-2020	AK AB

	Arbetet pågår med bokslut och fjärrvärmefakturan kommer att bokas på 2019.	2-2020	KLART
04.2.4	Budgetarbete skall vara fokusfråga under nästa möte. Nya priser på fjv, vatten och avfall tas fram och skickas till Anders.	2-2020	KL
<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.	2-2020	ANB
	Fjärrvärme statistiken redovisades för januari 2020. Det är en av de lägsta sedan vi startade med statistikinsamling.		
04.3.4	Schneider kommer att lägga ner sin produkt webbövervakning. Hur skall vi frågan vidare? Vi behöver lyfta denna fråga och prata med Hans. Vi pratar med Hans för att se hur vi kan nyttja duc:arna på bästa sätt över tid. De är ju förhållandevis nya och han var ju med och tog investeringen. Hans återkommer med mer information och vi delges det på nästa styrelsemöte.	11-2019 1-2020 2-2020	MS
04.3.5	Test med belysning i garagelängor genomförs just nu. Installationen är klar och resultatet blev lyckat. Fortsatt arbete i resterande garagelängor tas med i budgeten för 2020.	1-2020 2-2020	
<b>04.4</b>	<b>UTEMILJÖ</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
04.4.4	Informationstavlor vid infarterna till området är det önskemål om. Ett förslag tas fram på ett sådant utseende av utemiljögruppen. ANB skickar över en A-ritning till KL som underlag till en områdesskylt. Cortén på stativen, lampa, servicehus, expedition, gångvägar tydliggörs, parkeringsyta flyttas, Förbos hus har en kulör, radhusen har en annan kulör. Ta in offert på vad det kostar. Vi tar med en peng i budgeten för att kunna påbörja montaget av informationstavlor under våren/sommaren 2020. En ny variant av utseende tas fram och den är med stolpar av cortèn och grå skylt. Styrelsen har röstat, det är ett alternativ som saknas och det kommer att tas fram och skickas ut av Krister. Därefter fattas beslut.	6-2019 10-2019 11-2019 1-2020 2-2020	JJ/FN ANB/KL KL KL
04.4.7	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. Mötet genomfört och det kommer ett förslag på åtgärder i budgeten för 2020. Återkommer i budgetarbetet. Kvarstår Styrelsen gick igenom underhållsplanen som Sustend har tagit fram. Det finns en rapport som det går att utgå ifrån med material som kan ge en vägledning. Anders skickar över adress samt lösenord. Det är viktigt att vi uppdaterar underhållsplanen efter utfört arbete eller vid beslut om att skjuta underhåll på framtiden.	7-2019 8-2019 9-2019 10-2019 11-2019 1-2020 2-2020	JJ/FA JJ/FA Alla
04.4.9	Önskemål om att spola upp en yta med is som på sommaren kan det vara en innebandyplan. Vi kollar upp vad som gäller ansvarsmässigt innan vi går vidare med frågan.	11-2019	FA



	klart. Byta kulvert i samband med dräneringen och det görs i samband med att det grävs. <b>Bytet skall genomföras i samband och Solör är vidtalade. Vi kommer att ha ett möte på plats och sedan kommer vår Totalentreprenör att hålla i jobbet.</b>	2-2020	
04.6.22	Kullen vid församlingshemmet används som ett knarktillhåll. Stefan pratar med polisen för att hantera det på ett bra sätt. Vi har tittat till kullen och vi städar upp i samband med att vi är där. <b>Frågan kvarstår.</b>	11-2019 1-2020 2-2020	SN
04.6.23	I samband med att nästa etapp av renoveringen skall utföras så skall vi fixa till L-stödet. Det borde vara idè att byta kulvert mellan PC och L5 och L6. Om alla tycker det är ok så kommer vi att lägga in den kulvertsträckan för byte när husen skall renoveras. <b>Frågan utgår</b>	1-2020 2-2020	KLART
<b>§05</b>	<b>ÖVRIGA ÄRENDEN</b>	<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
<b>05.8</b>	<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. Kalkyl finns i budgeten för att starta provhuset. Krister och Anders träffar representant för ett bolag under nästa vecka. Krister bokar tid och plats. 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. Kontaktar Solör för ett möte om alternativ för gavlar mm. Anders kontaktar 4 företag som kan göra arbetet med kryppgrunderna. Kvarstår Solör har varit på plats i området och ser över sitt förslag. De skall bland annat se om de kan minska antalet undercentraler.  Möjlighet finns att genomföra en anslutning med färre punkter i området. Då skulle vi kunna använda servicehusen som undercentraler med en viss utbyggnad. Solör kontaktas av Krister för att få mer information om hur en eventuell lösning skulle kunna se ut.  Lämnar en uppdaterad offert på att ansluta i servicehusen. Solör vill inte jobba med kryppgrunden men tar gärna fram en offert på anslutning i färre punkter. Ett underlag tas fram för att räkna på kulverten i kryppgrunden. Vi testar en konsult som kan ta fram en rambeskrivning. Kan egen panna vara ett alternativ? Kolla med en entreprenör som Förbo har avtal med.  Boka ett möte med Solör och Ullevi rör och det kan vara mellan dagens och nästa styrelsemöte. Krister kontaktar Solör. <b>Niclas på Solör har varit på semester så mötet blir vecka 6 som ett telefonmöte.</b>	6-2019 3-2019 5-2019 6-2019 7-2019 8-2019 9-2019 10-2019 11-2019 1-2020	AB KL KL/AB KL KL
05.10	Utredningspunkter för förtydligande:	7-2018	Alla

1) P-avtalet och dess innehåll. Momsfrågan, reglering och nyttjanderätt.		
2) 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?	8-2018	
Det finns några delar som är lösta enligt oss på Förbo. Till nästa möte skall allt vara klart så att vi kan redovisa detta.		
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 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.		
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	1-2019	KL
Möte bokas in före styrelsemötet i mars.	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.	7-2019	KL

	Nytt avtal ska skrivas mellan samfälligheten och Förbo. 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. Q-park undersöker fortfarande möjligheterna att sköta debiteringen. Kvarstår Läs igenom avtalet tills nästa möte för att vi skall kunna ta beslut om att vi skall fortsätta med Förbo, hitta annat alternativ eller gå på det utskickade avtalsförslaget.	8-2019 9-2019 10-2019 11-2019 1-2020	AB AB    
	<b>Inte så enkelt utan man behöver ha en dialog om avtalsförslaget. De som har frågor angående avtalet skickar frågorna till Anders som försöker räta ut dem. Vi på Förbo ser över ett alternativ där vi förändrar det nuvarande avtalet med vissa delar som varit uppe tidigare.</b>		Alla
05.19	Mer information finns i tidigare protokoll  När arbetet är klart plockas säkringen bort och rivning av kablarna kan utföras. Arbetet kommer att avslutas under 2020. Kvarstår	1-2020  1-2020 2-2020	
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. 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. Möjlighet att ta fram siffror till nästa möte. Alla tar fram sina respektive uppgifter så vi kan göra en sammanställning på nästa möte. Anders skickar ut den mall för nyckeltal som är framtagen för att kunna komplettera till nästa möte. Frågan kvarstår Frågan kvarstår Frågan kvarstår Frågan kvarstår Jimmy och Anders skickar material till Krister som gör en sammanställning som vi presenterar på stämman.	5-2019 6-2019 7-2019 8-2018 9-2019 10-2019 11-2019 1-2020 2-2020	Styrelsen JH  ANB   ANB/JH/ KL
05.23	Hur går uthyrningen av p-platserna till? Beskriv rutinen för hur detta går till vid t.ex. önskemål om ett byte m.m. Förtydligar uthyrningsrutinen för p-platser på nästa möte. 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. Ambitionen är att en lösning skall vara framme under 2019. Frågan kvarstår Frågan kvarstår Klart utgår se punkten 05.10 för fortsatt arbete i denna fråga Klart utgår	6-2019 7-2019 8-2019  9-2019 10-2019 11-2019 1-2020 2-2020	SN SN   KLART
<b>UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSPLANEN</b>		<b>Möte</b>	<b>Ansvar</b>
Planen är ett bra verktyg som vi bör använda i större omfattning.		2-2020	Alla



10-15 minuter varje styrelsemöte bör ägnas till verksamhetsplanen och idag använde vi 30 minuter till att gå igenom planen. Det behöver fyllas på med år 2019 och 2020 samt med aktiviteter. Dessa skall sedan bockas av efter hand de blir utförda.

INFORMATION TILL BOENDE	Möte	Ansvar
<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>Nyhetsuppdateringar finns på hemsidan <a href="http://www.stommen.se">www.stommen.se</a></li> <li>Lägg ut information om hur en felanmälan av belysning i området genomförs till Härryda kommun.</li> <li>Informationsblad kommer att delas ut till alla boende om nedanstående aktiviteter men boka in dagarna</li> <li>Städdagar är bokade till den 18:e april och 14:e november</li> <li>Årsstämman är bokat till den 23:e april kl.1900 i Kulturhuset, Landvetter</li> </ul>	2-2020	Alla
<p>§06 <b>NÄSTA SAMMANTRÄDE</b>  <b>Styrelsemöte den 2:a mars kl.18:30</b></p>	Möte 2-2020	Ansvar Alla
<p>§07 <b>MÖTET AVSLUTAS</b>  <b>Mötet avslutades 21.00</b></p>		

Vid tangentbordet  
 Landvetter 2020-02-03

Justeras  
 Landvetter 2020-02-03

Krister Lundgren



Anders Nordstedt Boix