



Protokoll för styrelsemöte 2021-03-23

Tid: Tisdag 2021-03-23, kl. 19:00 - 21:20.

Plats: Telefonkonferens via Google Meet.

| Deltagare: | Namn | | Närv | Frånv |
|------------|-------------------------|------------|------|------------------|
| | Peter Karlsson | Ordförande | X | |
| | Staffan Hummerhielm | Kassör | X | |
| | Mathias Alfredsson | Ledamot | | X |
| | Linn Arthursson | Ledamot | X | |
| | Camilla Karlsson Nygren | Ledamot | X | |
| | Andreas Nitschke | Ledamot | X | |
| | Marie Schwartz | Ledamot | X | Deltog from § 32 |
| | Andreas Bergström | Suppleant | | X |
| | Felix Lensing | Suppleant | | X |

§ 29 Dagordning

Dagordningen för dagens möte godkändes. Till protokollförare utsågs ordföranden och till justeringsman valdes Andreas Nitschke.

§ 30 Föregående protokoll

Protokollet från föregående styrelsemöte Nr 2, 2021-02-16 godkändes.

§ 31 Medlemsförändringar

En förändring har inkommit till styrelsen. Vi hälsar välkomna till området:

- Martin Kvist på Rattgatan 49.

§ 32 Uppföljning från ordinarie föreningsstämma 26 januari 2021

Styrelsens svar på frågor och synpunkter från föreningsstämman 2021-01-26 redovisas i bilaga 1 till detta protokoll.

§ 33 Städdag den 17 april 2021

Styrelsen beslutade att ställa in korvgrillningen även denna gång pga. pandemin. Uppgifter till kontaktombuden håller på att tas fram. Det kommer bland annat bli en hel del målning av lekplatser och redskap. Jord kommer beställas till lekplats 40 och till blomlådor. Tre containrar kommer att placeras ut på taxiplan 1, 3 och 5. De ställs ut veckan innan städdagen och tas bort veckan efter. Vid behov kommer styrelsen hyra in en jordfräs att luckra upp sanden i fallområdena på lekplatserna. Sladdning av fotbollsplanen beställs att utföras innan städdagen. Styrelsen kommer ha en representant vid fotbollsplanen och tennisplanen för att leda och fördela arbetet mellan de utsedda områdena.

§ 34 Ekonomi

Ekonomi är fortsatt stabil. Kvartalsfakturer är utdelade. I år har vi betalat 71 000 kr för snöröjningen och 36 000 kr för beskärning av 6 st. träd.

§ 35 Byggnader

- Styrelsen beslutade att inte fortsätta arbetet med att sätta upp plåtskåp över elcentralerna på carportarna/garagen. Arbetet får återupptas om behov uppstår i framtiden vid en elrenovering.



- Underhålls- och förnyelseplanen skall uppdateras efter renoveringen av garagen och carportarna.

§ 36 Anläggningar

- Inventering av brunnarna har påbörjats. Olika förslag att låsa fast brunnslock eller sätta in fallskydd diskuterades. Fler förslag bör tas fram innan beslut.
- Frågan om att sätta upp nya belysningsstolpar i området läggs ner tills vidare och arbetet får återupptas inför kommande asfaltering av området.

§ 37 Rekreationsytor

- Resterande punkter i åtgärdsplanen från lekplatsbesiktningen kommer genomföras i samband med städdagen.
- Lekplatsrenovering av 50 (B), 55 (K) och 57 (M) diskuterades.
- Styrelsen beslutade att anta offerten från MAKE Entreprenad AB på en ny linbana (HAGS Mantis 20m). Styrelsen undersöker om de kan tillverka en annan typ av plattform än den som HAGS kan leverera.
- Styrelsen beslutade att anlita MAKE för att sätta upp en kompisgunga (HAGS Gruppunga Stratus Grå) under förutsättning att kostnaden ligger inom budget.
- Styrelsen kommer att reklamera de tre basketplattorna till TRESS.

§ 38 Utemiljö

- Märkning av farthindren har påbörjats och kommer att vara klart till städdagen. Önskemål om farthinder lämnas in till styrelsen av respektive kontaktombud när synpunkter från området har inhämtats.
- Arbetet med att inventera gräsytor och övriga arbeten som skall göras löpande i respektive kontaktområde har påbörjats.
- Det har framförts önskemål om trädfällning av tre rönнар. Blanketten för detta skall användas innan styrelsen kan fatta beslut i frågan.

§ 39 Administration

- Exempel på anläggningsbeslut kommer tas in (ex Månen 1-3).

§ 40 Övriga frågor

- Spegeln vid infarten till Rattgatan behöver justeras.

§ 41 Nästa styrelsemöte

Tisdagen den 13 april 2021, kl. 19:00-21:00. Mötet genomförs digitalt.

§ 42 Mötet avslutas

Vid protokollet

Justerat

Peter Karlsson
Ordförande

Andreas Nitschke
Justeringsman



Styrelsens svar på frågor och synpunkter från föreningsstämman 2021-01-26



Föreningsstämman hölls den här gången via poströstning för att följa de riktlinjer som Folkhälsomyndigheten fastslagit. I stället för ett fysiskt möte hade samtliga delägarfastigheter möjlighet att lämna in en röstsedel för att på så sätt delta på stämman. Detta är styrelsens försök att svara på de frågor och synpunkter som framförts via röstsedlarna.



Frågor och synpunkter från respektive punkt på dagordningen

8.6 *"Ett arbete som har fått skjutas framåt i tiden" det gäller garagerenoveringen på Tegelbruksvägen.*

– Vad menar ni med "skjuts framåt i tiden"

– 1-2-5 år eller mer?

Har vi eller inte har stark ekonomi?

Svar: Det arbete som vi har fått skjuta framåt i tiden är dels asfalteringen av garage och parkeringsytor vid Tegelbruksvägen och dels arbetet med att renovera garagen runt garageportarna. Det senare gäller både vid Tegelbruksvägen och vid Rattgatan. Arbetet med byte av garageportar kommer att genomföras efter det att föreningen ansökt om ett nytt anläggningsbeslut. Ett arbete som vi idag inte har någon tidsplan för. I samband med garageportsbytet kommer frågan om att asfaltera vid Tegelbruksvägen att tas med. En preliminär tidsplan är inom 5 år.

Föreningen har en stabil ekonomi. Men bygg- och asfalteringsarbeten vid Rattgatan har varit mycket dyrare än vad styrelsen hade uppskattat vilket också lett till förslagen om höjning av samfällighetsavgiften. Det räcker inte att vi har pengar till löpande drift och nödvändiga reparationer, vi måste också se till att föreningen har kapacitet att genomföra större periodiska underhållsåtgärder avseende byggnader, mark, lekplatser mm när det är dags.

12–17 *Vad gör styrelsen för att minska kostnaderna?*

Svar: Föreningen, genom styrelsen, har i uppgift att sköta och bibehålla funktion och säkerhet i allt som samfälligheten äger. Detta gör vi på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt, tex tar vi alltid in anbud från olika aktörer när det gäller större utgifter. Men att sköta en 50 år gammal samfällighet där saker börjar gå sönder och samtidigt "minska kostnaderna" anser styrelsen inte vara möjligt.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hålla föreningens kostnader nere. Ett exempel från det gångna året är den målardag som anordnades för att bättra på fasaderna på våra garage och carportar. Utan denna insats hade åtskilliga kronor fått läggas på att anlita en målerifirma att genomföra jobbet. Önskvärt vore om vi kan få fler medlemmar att engagera sig i föreningen så att vi kan genomföra renoveringar och underhållsarbete själva utan att behöva leja bort detta.

12 *Vi anser at det inte är korrekt att fatta ett sådant beslut vid en "alternativ årsstämma" som saknar all möjlighet till debatt, diskussion och andra förslag.*

Vi anser att detta måste skjutas till en framtida stämma.

Förslag: *Ha kvar den förhöjda avgiften i en 3-årsperiod för att delvis bekosta renoveringen av garage m.m. Därefter kan den ersättas med en årlig ökning.*

Absolut NEJ till båda två samtidigt. Den totala årsavgiften anser vi blir orimligt hög.



Svar: Styrelsen saknade också ett fysiskt möte för att få träffas och besvara era frågor. Styrelsen anser dock att vi uppmuntrade till debatt genom att innan stämman skicka in synpunkter på mail, via Facebook eller i kontakt med någon styrelsemedlem. Några sådana synpunkter kom aldrig in till styrelsen.

Styrelsen anser att genomförandet av stämman via poströstning var det bästa lösningen under rådande förhållande med covid-19. Med tanke på antalet deltagande delägarfastigheter (76 st, 54%) så var uppslutningen ovanligt hög för en ordinarie föreningsstämma (all time high?). Förankringen torde därmed vara högre än normalt för de beslut som stämman fattade.

Det finns alltid en möjlighet att lämna in en motion till nästkommande föreningsstämma och framföra önskemål om att få till någon förändring i förvaltningen eller att ändra tidigare fattade beslut.

12 *Avgiften kommer att snabbt höjas om båda höjningarna går in. Bättre att äska höjning när det verkligen behövs.*

Svar: Styrelsen anser tvärtom att avgiften ska vara någorlunda konstant och förutsägbar. Och avgiften ska bygga på årliga kostnader för drift och reparationer samt behov av avsättningar för framtida periodiskt underhåll baserat på underhållsplan. Vi har sett att samfällighetens kostnader ökar. En indexreglering av avgiften gör att vi inte riskerar att urholka föreningens möjlighet att sköta uppdraget. Att äska extra pengar för varje större underhållsåtgärd anser vi vara ett sämre alternativ.

12.1 *Vi är oerhört tacksamma och glada för vår trivsamma samfällighet. Bakom detta trivsamma bostadsområde ligger naturligtvis många kloka och svåra beslut som Ni i styrelsen fastställer samt utför.*

Vi är fullt medvetna om att vi som samfällighet står inför många underhåll, renovering och nödvändiga investeringar för en fortsatt attraktiv och välfungerande samfällighet.

Detta skulle i sig styrka ert förslag om en permanent höjning av samfällighetsavgiften. Samtidigt skulle detta i kombination med en indexreglering leda till en kraftigt höjd samfällighetsavgift. Vi anser dock inte det är rimligt att betala över 10 000 kronor i samfällighetsavgift om några år.

Om vi tittar tillbaka drygt 10 år i tiden så har ju vår samfällighetsavgift nästan fördubblas intill dags dato. Vi har därför landat i att istället förslå och förordna en större varsamhet och hushållning av samfällighetens ekonomi. Redan i nuläget hörs av flera grannar att vi har en för hög samfällighetsavgift, vilket indikerar en ryktesspridning av dyrt boende i samfälligheten.

Svar: Det är svårt att jämföra olika samfälligheter med varandra och säga att vår förening har en ”dyr avgift”. Vår samfällighet är mycket stor jämfört med många andra och har väldiga ytor och många anläggningar som kräver skötsel och underhåll. Föreningen, genom styrelsen, har ansvar att sköta drift och underhåll av allt detta och det gör vi så kostnadseffektivt vi förmår.



Det som har lagts in i samfällighetsavgiften och som tidigare låg utanför är kostnaden för fiber/tv. Under 2016–2017 lades kostnaden på 1 588 kr in i avgiften. Det var alltså ingen höjning av avgiften utan en omfördelning på fakturan och i budgeten

Den ökning som gjordes i samband med fiberinstallationen ligger på 1 660 kr. Räknar vi bort den kostnaden och tv/fiberkostnaden från 9 000 kr hamnar vi på 5 752 kr om året. Jämför vi med avgiften 2010–11 så låg den på 5 064 kr. Det ger en ökning med 688 kr på 10 år (1,3% per år).

Den förhöjda avgiften ligger fast fram till och med 2021–22. Det är en ökning vi då har levt med i elva år. När stämman nu beslutade att baka in den i avgiften har vi på 10 år i stället fått en ökning på 2 348 kr till 7 412 kr (3,9% per år).

Styrelsens förslag är att tillskottet av kapital används för att antingen förstärka fonderna efter de stora uttagen och/eller att finansiera byte av portar i framtiden.

12.1 *Vårt förslag är att höja avgiften enligt indexregleringen för de år det inte har blivit gjort.*

Svar: Styrelsen anser att förslaget är intressant och skulle tillföra ytterligare kapital till föreningen men att de beslutade åtgärderna är tillräckliga i dagsläget.

12.1 *Med förbehåll bör sänkas istället.*

Svar: Det är inte aktuellt att sänka avgiften på 1 660 kr. Det är beslutat att användas till att finansiera fiberinstallationen (10 år) och återställa kapitalet efter vattenläckan (1 år). Frågan var om den skulle bakas in i avgiften eller tas bort till perioden 2022–2023.

12.2 *Anser att det behövs att riktigt stämmobeslut om indexreglering. Förhoppningsvis nästa år.*

Svar: Detta är att betrakta som ett riktigt stämmobeslut. Ingen överklagan har i skrivande stund kommit styrelsen till känna. Nackdelen med poströstningen är att det är svårare att få till en debatt kring frågorna på stämman. Styrelsen har uppmanat till att skicka in frågor via e-post, Facebook eller helt enkelt kontakta en styrelseledamot. Några sådana frågor har inte inkommit. Deltagarantalet ger också vid handen att stämman var mycket väl representerad. Som vi tidigare skrivit finns det alltid möjlighet att lämna in en motion till kommande stämmor för att få tillstånd någon förändring.

12.2 *Med förbehåll att den omförhandlas vart 3 år*



Svar: Tanken med en årlig höjning är att vi inte skall behöva genomföra detta utan att den ligger fast över tiden. Det skapar bättre värdesäkring och blir också lättare för delägarfastigheterna då avgifterna är förutsägbara.

12.2 *Avgiften kommer att snabbt bli mkt hög med höjning ovan.*

Svar: Eftersom kostnaderna ökar måste intäkterna öka i motsvarande takt.

14 *Kassör ok. Övriga för hög*

Svar: Frågan om styrelsens arvoden tas upp på varje ordinarie stämma så arvodena kan justeras upp eller ner beroende på majoritetens beslut.

14 *Ej lämpligt med höjning i år.*

Svar: Se ovan.

15 *Det är kul och roligt att ha en linbana i vår samfällighet. Att lägga en stor summa pengar på en linbana är däremot inte nödvändigt. Dessutom har linbanan vid flera tillfällen använts av både vuxna och barn och ibland av en vuxen och ett barn samtidigt som inte bor i samfälligheten på ett oaktsamt sätt.*

Under senare år har det blivit allt fler som passerar vårt område och vi tror att många tänker att det är kommunens mark. Å ena sidan är det positivt att fler får glädje av vårt fina område men å andra sidan tycker vi inte att vi bör göra så stora investeringar på något icke nödvändigt i nuläget då vi har så många andra investeringar som är helt nödvändiga för samfällighetens framtida attraktiva existens.

Vi ifrågasätter därför att lägga 200 000 kronor på linbanan då vi anser detta var en icke nödvändig kostnad

Svar: Linbanan har i nästan 50 år varit enormt populär men tyvärr har tiden ätit sig igenom de gamla träfundamenten så den inte längre är säker. Vi var tvungna att ta ner den för att inte riskera en allvarlig olycka. Styrelsen har efter att linbanan tagits bort fått många synpunkter på att det är tråkigt och att många vill ha en ny linbana. Därför finns det också med i budgeten för året att projektera för en ny linbana. Tyvärr är kostnaderna för lekredskap väldigt höga, men inget som vi kan påverka då allt skall vara godkänt som vi monterar och använder på lekplatserna. Att investera 200 000 kr i en linbana som håller i ytterligare 50 år anser vi är en åtgärd som bibehåller områdets karaktär och att det fortsätter att betraktas som barnvänligt.

Hur lekplatserna används skall följa de riktlinjer som tillverkaren har angivit.

Finns det tillfällen då detta inte följs så får medlemmarna påtala detta till brukarna.



Att begränsa användandet till endast boende anser styrelsen dels är svårt och dels inte önskvärt.

Styrelsen tar tacksamt emot förslag på nödvändiga investeringar så att vi inte missar något i förvaltningen.

15 *Anser linbanan vara en för stor investering. Övriga uh-åtgärder ok.*

Svar: Se ovanstående svar.

16 *Utifrån vårt resonemang på punkt 12 och 15 skulle vi önska en större varsamhet och hushållning av våra gemensamma ekonomiska åtaganden och försöka dra ner på kostnaderna så långt det är möjligt. Ett exempel vi vill anföra är inköp av lekutrustning för 392 000 kronor där vi menar att endast nödvändiga åtgärder bör utföras. Alltså inte använda denna stora summa bara för att vi brukar ha den. Exempelvis har vi endast använd 25 000 på drygt 10 år i vårt område, H, vilket visar på att denna stora summa inte kan anses skälig att använda varje år*

Svar: Den budgeterade kostnaden för lekredskap är att betrakta som en engångskostnad. Flera av våra lekredskap blev utdömda eller fick många anmärkningar vid lekplatsbesiktningen i somras. Efter det behöver vi ersätta två-tre lekredskap och även vidta andra åtgärder på befintliga lekredskap. Det är alltså inte så att vi brukar ha denna kostnad för lekplatserna och det är definitivt inte ett årligt återkommande belopp som frågeställaren skriver. Det är ett engångsbelopp i år.

När det gäller våra små närlekplatser (som i omr H) har styrelsen beslutat att inriktningen är att en renovering av dessa skall ligga inom 25 000 kr. Har områden förslag på åtgärder så kontaktas ansvarig i styrelsen och förslaget går igenom. Finns inte engagemanget i området kommer det inte att hända något.

16 *Ej förhöjt arvode, Ej förhöjd samfällighetsavgift 2 %*

Svar: Se tidigare svar på liknande frågor.

18-21 *Röstas ej i personval eftersom jag bara känner till ett par stycken.*

Svar: Tråkigt att styrelsen, revisorer, valberedning mm inte är kända bland medlemmarna. Ett bra sätt att i alla fall få ett ansikte till namnen är att själv vara aktiv i föreningen och delta på föreningsstämmor (när det nu går igen) och gemensamma aktiviteter.

Finns det andra sätt att bli mer synliga så att fler känner till vilka det är som skall väljas till en funktion? Kontakta gärna styrelsen med förslag.



Övriga frågor

1 *Så snart som möjligt göra/undersöka/installera eluttag för laddning av elbil.
Laddstolpar*

Svar: Vi tar hänsyn till detta i arbetet med ett nytt anläggningsbeslut.

2 *Hög hastighet utanför Rattgatan 51. Önskar fler farthinder.*

Svar: Frågan om nya farthinder tas upp med kontaktombudet och samverkas med övriga medlemmar i området.

3 *Vi på område H har blivit lovade att 4 st ekar ska beskäras under tidig vår 2021.
Jag kan inte se att det finns några pengar avsatta till det i budgeten.*

Svar: Det stämmer att kostnaden missades i budgetarbetet men arbetet är utfört i februari 2021.

4 *Vi behöver se över våra stadgar så att de anpassas till dagens förhållande.*

Svar: Översyn av våra stadgar kommer att bli nödvändigt efter ett nytt anläggningsbeslut. Styrelsen har önskemål om att få preciserat vad det är i stadgarna som måste anpassas till dagens förhållande. Detta för att vi inte skall missa något och att fånga upp de många och kloka idéerna som finns där ute. Maila till styrelsemailen eller kontakta ordföranden i frågan.