



SKOGSBÄRENS SFF
Protokoll Styrelsemöte

Datum/Tid 2017-10-05
Plats Victoria Taubner, Hjortronvägen 96
Närvarande Thomas Ejnefjäll, Håkan Alderud, Victoria Taubner och Kristin Lemon (hela mötet)
Björn Lager och Monica Andersson (del av mötet)

1 Mötets öppnande

Ordförande förklarade mötet öppnat. Eftersom ordinarie sekreterare inte var närvarande vid mötets öppnande valdes Thomas Ejnefjäll till möttesekreterare och Victoria Taubner till justerare.

2 Äldre pågående aktiviteter

Handtaget till lekdjur på kvarter 1 som levererats passade inte och har skickats tillbaka. Vi väntar fortfarande på nytt handtag.

Nya skyltarna till kvarter 1 och 5 har kommit och Victoria ansvarar för att de sätts upp innan nästa styrelsemöte.

Fiber/TV-nätet. Tommy tar med material till mötet. Skulle vara klart till juni.
Punkten tas upp på nästa möte då Tommy inte kunde närvara på mötet.

3 Gemensamhetsanläggningar

Styrelsen gick igenom samfällighetens gemensamhetsanläggningar.

4 Ekonomi

Kassör Monica presenterade en rapport över det ekonomiska läget tillsammans med underlag för budgetarbetet inför 2018.

Thomas presenterade översyn av underlag för fondering (se bilaga).

Samtliga i styrelsen funderar utifrån underlagen på hur budget för 2018 bör utformas så att en preliminär budget kan beslutas vid nästa styrelsemöte.

5 Sekreterare

Protokoll från 2017-08-24 är fortfarande varken justerat och publicerat på hemsidan. Björn ordnar det omgående.

6 Materialansvar

Eftersom Tommy inte kunde närvara på mötet sköts följande punkter upp till nästa möte:

- Digitalisering av ritningar. Ska vara klart till september.
- Karta över brunnar och lyktstolpar. Ska vara klart till september.
- Inköp av lås till stegen på kvartershus 4. Står inget i protokollet om när det ska vara klart.
- Ny sandlåda till kvarter 5.

Till städ- och underhållsdagen lördag 28/10 behöver materialansvarig ordna följande:

- Beställa två stycken containrar för trädgårdsavfall.

- Köpa in takskruv och tätningemedel så att återstående garagetak kan åtgärdas under städ- och underhållsdagen.

7 Underhållsansvar

Ytan efter grävning i samband med vattenläckan samt ytor som skulle förbättras är nu asfalterade.

Håkan har inte uppdaterat underhållsplan med förteckning av nödvändiga underhållsåtgärder vilket skulle vara klart till augusti. Håkan gör det till nästa möte.

Företaget som anlitas för att åtgärda gängjärnen på luckan till brunnen för inkommande vatten vid Blåbärsvägen är inte längre intresserade. Ett annat företag har inspekterat gångjärnet men ännu inte återkommit med uppgifter om pris eller när det kan åtgärdas.

Status för de olika kvarterens underhållsarbete med garage och kvartershus.

- Kvarter 1 planerar ett flertal åtgärder under hösten.
- Kvarter 2 har utfört allt underhåll som ålagts kvarteret.
- Kvarter 3 har en del garagelängor och en sida av kvartershuset kvar.
- Kvarter 4 har inte påbörjat arbetet.
- Kvarter 5 planerar arbetet under höstens städ- och underhållsdag.

Styrelsen betonar vikten av att minst följande åtgärder utförs av alla kvarter under hösten:

- Samtliga garagetak inspekteras och åtgärdas (byta skruvar eller täta)
- Samtliga vinkeljärn inspekteras

Håkan påminner kvartersombuden om vikten att dessa åtgärder genomförs under hösten och att det måste finnas en plan för när övriga åtgärder ska utföras.

Lekplatserna kommer att inspekteras ur säkerhetssynpunkt under våren.

8 VA-ansvar

Avläsning gjorde vid månadsskiftet augusti – september men har inte gjorts för månadsskiftet september – oktober men planeras till de kommande dagarna.

Vi har fortfarande bara fått in en offert för byte av nuvarande Qn10-mätare till Qn2,5-mätare i brunnarna för inkommande vatten. Björn jagar så förhoppningsvis får ytterligare en offert till nästa styrelsemöte.

Spolning har genomförts i avloppsbrunnarna på kvarter 1. De var delvis stopp i minst en av brunnarna.

Beslut: Styrelsen beslutar att Björn beställer spolning av avloppsbrunnarna inne på kvarter 2. Klart till styrelsemötet i november.

9 Brandskydds- snö och sopansvar

Inspekteras av kvartershus och garage ur brandskyddssynpunkt har inte genomförts än men kommer utföras under hösten.

10 Ordförande

Thomas presenterade förslag till nyhetsbrev för hösten. Övriga i styrelsen föreslog att följande även läggas in i nyhetsbrevet

- Uppmaning till boende att inte tvätta bilar på samfällighetens område.
- Uppmaning att platta till kartonger innan de slängs.

Boende på Blåbärsvägen 37 har välkomnats och fått välkomstbrev.

Styrelsen diskuterade översynen av hur kvartershusen används idag (se bilaga) och beslutade att inga ändringar var nödvändiga i dagsläget.

11 Grönyta kvarter 5

Monica och Tommy fick uppdrag att se över grönytan kvarter 5 och göra en plan.

Beslut: Styrelsen beslutar att avvakta med åtgärder för grönytan på kvarter 5 då det varit svårt att få en klar bild av de boendes önskemål.

12 Nästa möte

Måndag 6/11 kl 18:30 hos Kristin Lemon Blåbärsvägen 9.



Thomas Ejnefjäll, Ordförande



Victoria Taubner, Justerare

Bilaga: Underlag för fondering till underhåll och förnyelse

Samfälligheter som förvaltar kommunaltekniska anläggningar (såsom vatten- och avloppsledningar) eller andra anläggningar av större värde måste enligt lag (Lag 1973:1150 §19 uppdaterad 1990) göra fondavsättningar för framtida underhåll och investeringar. Föreningens styrelse ska också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som innehåller upplysningar så att fondavsättningens storlek ska kunna avgöras (Lag 2003:629). Hur mycket som bör avsättas för löpande underhåll och fondering beror självfallet på ett flertal parameterar men ca 1 % av nyanläggningsvärdet kan vara rimligt för att kostnaden ska vara fördelad mellan nuvarande och framtida ägare av fastigheterna.

Anläggningarnas värde

Följande nyanläggningsvärden bör beaktas som grova uppskattningar men ger en ungefärlig bild av värdet och därmed kostnad för underhåll och behov av fondering.

Gemensamhetsanläggning 1

Garage (101 st * 75 000 kr)	7 575 000 kr
Parkeringsplatser (4000 m ² * 500 kr/m ²)	2 000 000 kr
Kvartershus (5 st * 600 000 kr)	3 000 000 kr

Gemensamhetsanläggning 2

Belysning (43 st * 20 000 kr)	860 000 kr
Fibernät (116 hushåll * 20 000 kr)	2 320 000 kr

Gemensamhetsanläggning 3

Ledningar för vatten, avlopp och regnvatten (2000 m * 5 000 kr/m)	10 000 000 kr
-------------------------------------------------------------------	---------------

Gemensamhetsanläggning 4

Fjärrvärmeledningar i och under suterränghusen och bostadsrätterna (320 m * 10 000 kr/m)	3 200 000 kr
------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

Gemensamhetsanläggning 5

Lekplatser och grönområden (6 st * 250 000 kr)	1 500 000 kr
Entrévägar (4500 m ² * 500 kr/m ²)	2 225 000 kr

Gemensamhetsanläggning 6

Sopstationer	300 000 kr
--------------	------------

SUMMA

32 980 000 kr

Underhåll och fondering

Nyanläggningsvärdet på Skogsbärens SFF:s samtliga anläggningar om de skulle uppföras idag beräknas uppgå till ca 32 980 000 kr. En avsättning för fondering och underhåll baserat på 1 % av nyanläggningsvärdet motsvarar 329 800 kr/år. Uttryckt i prisbasbelopp (för att få ett mått som kan användas över åren utan att behöva ta hänsyn till inflation etc) blir avsättningen till fond och underhåll ca 7 (7,4) prisbasbelopp/år (prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kr). Vissa anläggningar kan kontinuerligt underhållas, såsom garage och kvartershus, medan andra, såsom ledningar för vatten och avlopp, är relativt underhållsfria tills de behöver bytas ut. Därför kan det vara bra att budgetera en gemensam summa för underhåll och fondering där medel som inte använts för underhåll under året fonderas för framtida underhåll och förnyelse.

Bilaga – Förslag Nyhetsbrev hösten 2017

Här kommer lite information om vad som är beslutat eller på gång i samfälligheten. Protokoll från styrelsemöten och övrig aktuell information finns på hemsidan (<http://www.skogsbarens.org/>)



Stort tack till er medlemmar!

Styrelsen vill rikta ett stort tack till de boende som ställt upp och redan utfört en stor del av det nödvändiga underhållet på kvartershus och garage! Tack vara sådana som er kan vi hålla samfällighetsavgiften på en lägre nivå.

Även er medlemmar som valde att betala in den extra kostnaden i samband med vattenläckan tidigare än förfalldatum förtjänar ett stort tack. Tack vara er behövde samfälligheten inte ta några tillfälliga lån i samband med den omfattande vattenläckan.

Ansvar och överlämning inom styrelsen

Förslaget till ansvarsfördelning inom styrelsen har nu varit ute på remiss i mer än tre månader med enbart positiva synpunkter från medlemmarna. Föreningsstämman (årsmötet) bör fastställa ansvarsfördelningen men styrelsen har valt att arbeta utifrån den föreslagna ansvarsfördelningen fram till föreningsstämman 2018. Ansvarsfördelningen finns på samfällighetens hemsida (<http://www.skogsbarens.org/styrelse/>).

Parkering och bilkörning på gårdar

Vi vill påminna samtliga boende om att bilkörning på gårdarna endast får ske i samband med i- och urlastning och att det är viktigt att alla kör långsamt då vi har många barn som leker i området. Vi vill även poängtera att gårdarna inte får användas för parkering av bilar.

Batteribox och tvättning av sopkärl

Efter önskemål från samfällighetens medlemmar finns nu en batteribox vid sopstationen för kvarter 4 – 6. Vid sopstationen för kvarter 1 – 3 finns sedan tidigare även en batteribox.

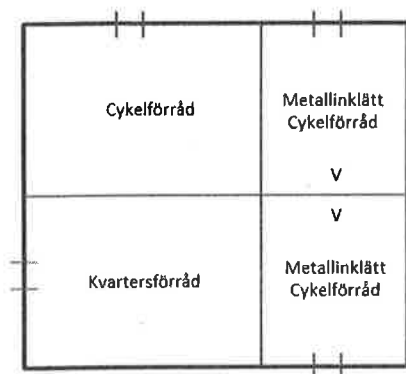
Under sommaren har samtliga kompostkärl tvättats.

/Styrelsen (styrelsen@skogsbarens.org)

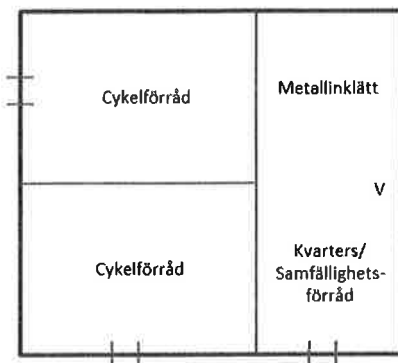
Bilaga:

Skogsbärens SFF – Kvartershus och deras användning våren 2017

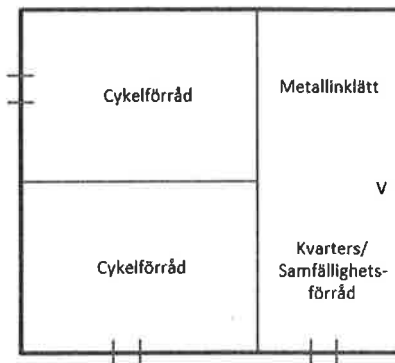
KVARTER 1



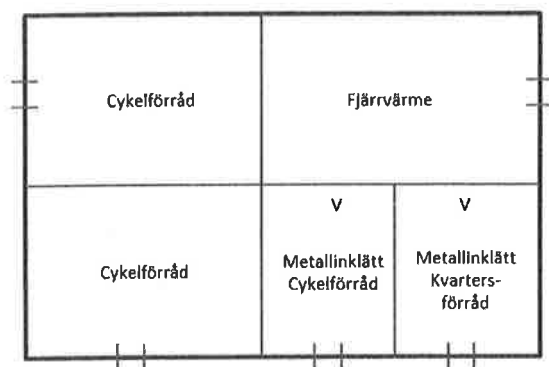
KVARTER 3



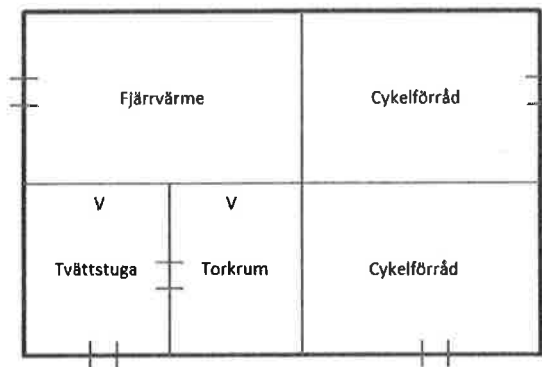
KVARTER 4



KVARTER 2



KVARTER 5



V = Vatten med tillhörande avlopp