

Protokoll Nr 2 Styrelsemöte Hagalunds samfällighetsförening

2023-03-08

Närvarande:

- Styrelseledamot Ulrika Gullo, BRF Hagalunden.
- Styrelseledamot Joel Kjellberg Sundqvist, Solna Stad.
- Styrelseledamot Carl Flying, Rikshem Nordan, Rikshem Solnanord.
- Styrelseledamot Camilla Rydström, Solnabostäder
- Förvaltare Anders Liljedahl, CBDM AB.

All närvaro digitalt via Teams

1. **Mötet öppnas**

Mötet öppnas 12.05.

2. **Val av mötesordförande**

Anders Liljedahl valdes till mötets ordförande.

3. **Val av protokollförare**

Ulrika Gullo, valdes att föra protokoll.

4. **Val av justerare**

Camilla Rydström valdes att justera mötesprotokollet.

5. **Protokoll föregående möte**

6. **Skrivelser**

Inga skrivelser har inkommit.

7. **FÖRVALTARRAPPORT – FEBRUARI**

a. **Organisation, administration**

Förvaltaren ges i uppdrag att ta fram ett underlag gällande arkiv och lagerlokal för samfällighetens behov att skicka till samfällighetens medlemmar för förfrågan om hyresavtal gällande sådana utrymmen.

b. **Ekonomisk förvaltning**

- i. Kontobesked – **se bilaga** Förvaltarrapporten för detaljer
- ii. Likviditetsberäkning – **se bilaga** Förvaltarrapporten för detaljer
- iii. Budgetförslag 2023 gicks igenom **se bilaga**.

Noterades att blomlådorna utanför entréerna bör falla under samfällighetens ansvar då dessa ingår i gångstråkens utformning, liknande bänkar i gångstråkens sträckning.

Alla medlemmar med dessa blomlådor vid sina entréer bör ta detta tillbaka till sina styrelser och återkomma med eventuella kommentarer.

Noterades att enstaka poster ska diskuteras i exakt genomförande, men att inga kommentarer finns på budgetposterna som helhet.

Förslag till beslut: Att acceptera budget enligt förslag i bilaga.

Beslut: Bifall

c. Teknisk förvaltning

Belysningsproblematik:

Otillbörlig access till ett elskåp vid Hagalundsgatan 11 har gett avstängd belysning här och var. Hänglås beställt.

Förfrågningsunderlag:

Utskick har skett, offerter/anbud har ej inkommit än.

d. Digitalförvaltning

- Kontaktformulär
- Felanmälan
- Dokumentarkiv

Se föreningens hemsida, se förvaltarrapport, **se bilaga**

8. Övriga frågor

- Astro-ur installerade på ett flertal ställen inom fastigheterna, HLG 11, HLG 23 och HLG 26.
- Rikshems VR-projekt (värdeskapande renovering, tidigare nämnt ROT-projekt) drar igång den sista augusti med start på högsta postnumren, två trappuppgångar i taget.

9. Nästa möte

- Preliminärt årsmöte verksamhetsår 2020 och 2021 – onsdag 22:a mars 17.00.
- Arbetsmöte onsdag 22:a mars 17.30.
- Prel. styrelsemöte torsdag 13:e april kl 12.00.
- Prel. årsmöte verksamhetsår 2022 – TBD.
- Prel. Arbetsmöte torsdag 27:a april 17.00.

10. Avslutning

Mötet avslutas 13.15

BILAGOR: Förvaltarrapport - FEBRUARI

Anders Liljedahl, mötesordförande

Ulrika Gullo, sekreterare

Camilla Rydström, justerare



Förvaltarrapport

Hagalunds Samfällighetsförening

Februari 2023



ORGANISATION

ADMINISTRATION

Förvaring av bokföringsmaterial av tidigare år samt för åren 2020-2021 . De två senaste åren förvaras hos förvaltaren vilket inte är en korrekt förvaringsplats utan den bör vara hos någon av fastighetsägarna/medlemmarna.

Förvaring av nedmonterade 7 st belysningsarmturer från kv Nordan 18 med anledning av byggnation av tunnelbane entréhall Hagalundsgatan 1 måste förvaras som reservdelar under hela byggnationstiden som är beräknad till 4-6 år fn.

EKONOMISKFÖRVALTNING

Bankkonton- 2023-03-03

Handelsbanken Affärskonto	SEK 14.227
SBAB Överlikvidkonto	SEK 400.000
SBAB Fonderingskonto	SEK 500.000

Likviditetsberäkning

Kontosaldon	HB+SBAB	SEK 914.227
Uppparbetade kostnader		SEK - 140.000
S:a beräknat per 31/3		SEK 774.227
Fakturering		SEK 425.000
Summa beräknat per 31/3		SEK 1.199.227

BUDGETFÖRSLAG UH 2023

Se bilaga

TEKNISKFÖRVALTNING

Utskickade förfrågnings underlag har skett ännu ej besvarade. Belysningsproblematik loftgång butiksplanet Köpcentrum har identifierats som otillbörlig åtkomst av personer med egen agenda för området.

DIGITALFÖRVALTNING

Uppdaterad hemsida med helt nya layouter.

Kontaktformulär reviderat.

Felanmälan , helt ny sida för med situationsplaner och beskrivningar av anläggningsobjekt för att underlätta för anmälnaren och för mottagaren att få klarhet i vad och var som anmälan avser.

Om det uppskattas och fungerar som tänkt kan föreningen gå mot ett - Decentraliserat Underhålls Ansvar (DUA) där flera parter deltar såsom tredje part t.ex. skötselansvariga leverantörer, förvaltare och fastighetsskötare etc. mfl.

Dokumentarkivet blir helt nytt med ny namnstandard för samtliga dokumentdatafiler och med en helt ny nedladdningshanterare (Download manager) för bättre tillgänglighet/hanterbarhet även på mobiltelefon.

FELANMÄLAN

NYA DOKUMENTARKIVET





FÖRSLAG UH & BUDGET 2023



Utgåva 7, 2023-02

BUDGET 2023

Styrelsen för Hagalunds Samfällighetsförening, org.nr. 716416-8382 får härmed avge budget för verksamhetsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Budgeten för verksamhetsåret 2023 antas på föreningsstämma 2023-03-30.

Budget kommentarer

Allmänt

Anläggningens beståndsdelar är i huvudsak från byggnationsåret 1973. Som helhet betraktad är anläggningens tekniska status i fortsatt behov av upprustning dock i betydligt mindre omfattning än under tidigare år.

De senaste fem åren har en succesiv upprustning skett av i stort sett alla anläggningsobjekten.

Vägnät

Kv. Nordan 18-25

Ytbeläggning

Ett sammanhängande vägnät finns inom Kv. Nordan 18-25. Ny ytbeläggning har anlagts under 2020. Stickvägar återstår, avvaktar vi med till 2024-2025

Avbärar-/ navräcken

Finns helt nya och är enligt dagens standard i Kv. Nordan 18 - 25. Vägsträckan i kvarteren Nordan 22-25 fick nya avbärarräcken under 2020.

Cykelställ

En investering i 4 st nya cykelställplatser kv Nordan 23 och 25. har under 2020 genomförts. De gamla cykelställen har ersatts med nya moderna cykelställ med ramlåsnings möjligheter.

Parkbänkar

Nya parkbänkar har utplacerats utmed kvartersvägen i antal tre stycken under 2022.

Kv. Sunnan 14-18

Ytbeläggning

Insticksvägar från kvartersväg i kv Sunnan 14 och 6 iordningställdes under 2022 till samma standard som i kv Nordan 22-25

Cykelställen

Cykelställplatsernas ytor i kv Sunnan 14 och 16 togs bort och ersattes med grönytor under 2022.

Loftgångar

Centrumbyggnad

Tak och takkonstruktion

Ommålning av loftgångstakets ovansida genomfördes under året 2022. Målningen kompletterades med taksäkerhetssystem, ett vajersystem som möjliggör gång med kopplad säkerhetssele och lina. Inga ytterligare Rensning av invändiga hänggränor gjordes i anslutning till målningensarbete.

Loftgångsräcken

Inga åtgärder är planerade under 2023. Ommålning bör ske under 2024.

Ytbeläggning

Ytbeläggningen är i god kondition, i den delen som går mot portentré HLG 23 men åt andra hållet mot portentré HLG 11 är ytbeläggningen i stort behov av helt nya plattor. Ett större antal är spräckta och ytan är ojämn med risk för att gående kan snubbla och ramla. **Arbete bör genomföras under 2023.**

Ogräsrening med kraftfulla insatser genomfördes under 2022 och **måste även genomföras 2023.**

Tätskikt

Fundamentskarvar närmast trappan ner till gatuplanet måste **renoveras under 2023** samt på ett par ställen, kv Nordan 22, ytan mot HLG 11

Undersida av loftgång

Torget har rustats upp av Solna stad med ny utformning och innehåll medan undersidan på loftgången inte har någon färg/puts kvar sedan lång tid tillbaka. Nya belysningsarmaturer monteras nu under hösten. .

Arbete bör genomföras under 2023

Sunnan Skolan

Tak och takkonstruktion

Målning av takets ovansida är **aktuellt under år 2023** och kompletteras med samma typ av taksäkerhetstyp som installerats på gångbroarna och loftgången utmed Köpcentrum.

Loftgångsräcken

Inga åtgärder är planerade under 2023. Ommålning bör ske under 2024.

Ytbeläggning

Ytbeläggningen är i god kondition, delar av underliggande tätskikt lades om under 2019 i samband med nya vattenutkast på stuprören för takavvattningen.

Ogräsrening med kraftfulla insatser genomfördes under 2022 och **måste även genomföras 2023.**

Undersida av loftgång

Nya belysningsarmaturer är på plats med ett nytt utseende och helt annorlunda ljusbild under mörka timmar varför betongkonstruktionens pelare ser mycket anskrämliga ut varför en målning bör komma till stånd.

Arbete bör genomföras under 2023

Gångbroar

Norra

Bättringsmålning av takkonstruktion har genomförts under året 2022.
Taksäkerhetsåtgärder genomfördes under 2022.

Mellersta

Bättringsmålning av takkonstruktion har genomförts under året 2022.
Taksäkerhetsåtgärder genomfördes under 2022.

Södra

Bättringsmålning av takkonstruktion har genomförts under året 2022.
Taksäkerhetsåtgärder genomfördes under 2022.

Ogräsrening med kraftfulla insatser genomfördes under 2022 och **måste även genomföras 2023**

Gångbrotakens undersida

Tvättning bör vara **aktuellt under år 2023** då det ser inte bra ut alls i förhållande till gångbroarnas nya utsmyckning med blomlådor på bägge sidor av broräcken.

Gångbrotrappor

Bättringsmålning har genomförts under året 2022.

Ogräsrening med kraftfulla insatser genomfördes under 2022 och **måste även genomföras 2023**.

Överbyggnad köpcentrum

Skärmtak

Tak och takkonstruktion

Ommålning bör planeras in under 2023 för de delar som är ovanför loftgångstak och är utvändiga.

Ytbeläggning mellan husliv

Kraftfull rengöring av ytbeläggnings utmanför Willys köpbutik har genomförts två gånger under 2022.

Hiss inklusive kommunikationsutrymmen

Inga åtgärder är planerade under 2023. **Belysningsarmatur i tak i entréhall gatuplan behöver bytas 2023**

Belysning

Upprättande av ett nytt el-schema över vägnätets, gångbroar och loftgångarnas belysningsarmaturer skall **slutföras under 2023**.

Vägnät

Ett utbyte av vägnätet/kvartersvägs belysningsarmaturer i kv Nordan och Sunnan gjordes under 2020 till LED-armaturer.

Gångbroar, gångbrotrappor

Armaturerna som finns utmed gångbroarna gångstråk och i anslutande gångbrotrappor **är för studie under 2023** om ett byte skall till annan typ/utformning eller enbart ett byte av lampor till LED lampor

Loftgångar

Ett utbyte till helt nya belysningsarmaturer, LED-armaturer, har genomförts av loftgångarnas gångstråk på såväl ovasida som undersida under 2022.

Dagvatten

Vägnätet

Kv. Nordan

Inga åtgärder är planerade under 2021

Kv. Sunnan

Inga åtgärder är planerade under 2021

Gångbroar

Norra, mellersta och södra

Dagvattenbrunnar måste förse med nya brunnslock eller **förändrad konstruktion under 2023**. De nuvarande går ej att lyfta upp vid rensnings vid ansamling av skräp och löv. Antalet är 8 st per gångbro, totalt 24 st

Inhämta förslag på markränne installationer under 2023

Loftgångar

Köpcentrum

Nya brunnar bör införskaffas i samband med omläggning av beläggningsytan under 2023

Sunnan Skolan

Inga åtgärder är inplanerade.

Skötsel, renhållning och städning

Nytt avtal har upprättats med en helt ny samarbetspartner/leverantör av rubricerade tjänster för perioden 2022-2023. Avtal har tecknats med Tingvalla Mark AB under hösten 2022 och innehåller försök till ett strukturerat angreppssätt för anläggningsobjekten med specificerade uppställningar och med schematiska illustrationer för att tydliggöra att den nya och den mycket eftersträvade kvalitetsnivån kommer att erhållas under 2023.

Vinterrenhållning

Nytt avtal har även upprättats och slutits med en helt ny samarbetspartner/leverantör av rubricerad tjänst för perioden vinterhalvåret 2022-2023. Avtalet tecknades med Tingvalla Mark AB under hösten 2022 och innehåller även detta ett strukturerat angreppssätt för olika anläggningsobjekt med specificerade och med schematiska illustrationer för att tydliggöra vilken kvalitetsnivå föreningen eftersträvar under perioden 2022-2023.

Administration

Ordföranden	anställd personal	2022-2023	1000 kr /mån
Sekreterare	anställd personal	2022-2023	1500 kr /mån
Ekonomiförvaltning	Extern tjänst	2023-2024	4000 kr/ mån
Tekniskförvaltning	Extern tjänst	2023-2024	5000 kr/mån
Webbadministration	Extern tjänst	2023-2024	1000 kr/mån

Revision

Revisionsarvode revisionsbyrå Baker Tilly Mapema 20.000 kr/år

Förslag till beslut

Föreningens styrelse föreslås besluta att framlagt förslag till budget för 2023 fastställs med de mål, riktlinjer och uppdrag som anges för de olika anläggningsobjekten samt att förslagen utdebiteringen av drift och underhållsbidrag från föreningens respektive medlemmar hålls **oförändrad** på en total nivå om 1 375 000 kronor exkl. moms för verksamhetsåret 2023.

Utdebitering sker enligt inkomst & utgiftsstat för 2023 med debiteringslängd för året 2023 med andelstal enligt anläggningsbeslut 2018-09-13.



Budgetförslag

Inkomst Utgiftsstat

2023

UTGIFTER	Budget	Prognos	Budget	Utfall
DRIFT	2023	2022	2022	2021
Administration	40 000 kr	29 000 kr	60 000 kr	56 518 kr
Ekonomiförvaltning	42 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	36 000 kr
Tekniskförvaltning	70 000 kr	70 000 kr	48 000 kr	48 000 kr
IT-tjänster	10 000 kr	12 000 kr	8 000 kr	6 883 kr
Revision	20 000 kr	15 000 kr	20 000 kr	15 906 kr
Konsultation, utbildning	0 kr	0 kr	10 000 kr	0 kr
Bankkostnader	3 000 kr	2 200 kr	3 000 kr	2 265 kr
Försäkring	3 000 kr	2 500 kr	3 000 kr	2 453 kr
Vinterhållning	250 000 kr	150 000 kr	250 000 kr	190 077 kr
Skötsel, renhållning, städning	300 000 kr	160 000 kr	75 000 kr	108 255 kr
Belysning, service	36 000 kr	25 000 kr	50 000 kr	60 428 kr
Hiss, service, besiktning	15 000 kr	25 000 kr	15 000 kr	10 192 kr
Summa drift	789 000 kr	526 700 kr	578 000 kr	536 977 kr
UNDERHÅLL				
Kvartersvägar	200 000 kr	250 000 kr	450 000 kr	134 215 kr
Gångbroar, loftgångar, trappor	500 000 kr	575 000 kr	600 000 kr	287 866 kr
Överbyggnad	200 000 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Belysningsarmaturer	100 000 kr	640 000 kr	700 000 kr	17 082 kr
Grönytor	0 kr	0 kr	50 000 kr	14 100 kr
Dagvatten	260 000 kr	0 kr	90 000 kr	75 501 kr
Renhållning	0 kr	175 000 kr	100 000 kr	3 428 kr
Hiss	8 000 kr	0 kr	8 000 kr	17 772 kr
Digitalförvaltning	15 000 kr	12 000 kr	12 000 kr	12 000 kr
Summa underhåll	1 283 000 kr	1 652 000 kr	2 010 000 kr	561 964 kr
SUMMA DRIFT & UNDERHÅLL	2 072 000 kr	2 178 700 kr	2 588 000 kr	1 098 941 kr

Beräkning av utdebitering per 2022-12	Budget 2023
Utdebitering medlemmar, netto(ex moms)	1 375 000 kr
Ränteintäkter	5 000 kr
Summa	1 380 000 kr
Ingående behållning	1 432 390 kr
Kortfristiga skulder	-14 688 kr
Upparbetade skulder	-707 878 kr
Summa behållning föregående år	709 824 kr
Disponibelt 2023	2 089 824 kr
Drift&Underhåll	-2 072 000 kr
Oförutsedda utgifter	-17 824 kr
Summa	0 kr

FÖRDELNING AV UTDEBITERING	Andel	
Solnabostäder AB	21	283 088 kr
Solna Stad	19	256 127 kr
Rikshem Nordan AB	16	215 686 kr
Rikshem Solnanord AB	3	40 441 kr
Brf HSB Blåkulla	16	215 686 kr
Brf Hagalunden	16	215 686 kr
Brf Kyrkbacken i Solna	10	134 804 kr
Svenska kyrkan	1	13 480 kr
SUMMA UTDEBITERING	102	1 375 000 kr

Budgetförslag 2023

Ref, Budgetförslag Förvaltarrapport oktober

Underhåll

Kvartersvägar

- Ytbeläggning, stickvägar kv Nordan 20+23+25 Avvakta 2024-2025
- Ytbeläggning, stickväg kv Sunnan 16, Avvakta 2024-2025
- Avbärarräcken, ingen åtgärd, renhållning & städning enligt avtal
- Parksoffor & cykelställ, ingen åtgärd
- Papperskorgar, ingen åtgärd, renhållning & städning enligt avtal
- Vägbommar, ingen åtgärd.



Gångbroar, loftgångar

- Gångbro - Norra, mellersta, södra Ingen åtgärd
- Gångbro - Norra, mellersta, södra undertak, tvättning
- Loftgång - Köpcentrum, ytbeläggning byts ut, kv Nordan 21
- Loftgång - Köpcentrum, undersida, målning kv Nordan 21 och 22
- Loftgång - Köpcentrum, gångräcket målas
- Loftgång - Sunnan skolan undersida, fundamentstöd, målning
- Loftgång - Sunnan skolan gångräcket målas
- Loftgång - Sunnan skolan taksäkerhetssystem installeras



Trappor

- Centrumtrappa, ingen åtgärd
- Kyrkbackstrappan ?????, kv Sunnan 10,12, 13 Ytbeläggning, trappavsatser
- Åsnetrappan, kv Sunnan 13,14, ingen åtgärd. Renhållning, städning enligt avtal



Överbyggnad & Hiss

- Överbyggnad, kv Nordan 21, 22 Takkonstruktion, utvändigt målas
- Överbyggnad, kv Nordan 21, 22 Takkonstruktion, invändigt målas
- Hiss, Ingen åtgärd



Belysning

- Kvartersvägar, ingen åtgärd
- Gångbroar, gångbrotrappor, loftgångar – ingen åtgärd
- Överbyggnad, fasad & skyltbelysning , ny och byts ut



Dagvatten

- Gångbro - Norra, mellersta, södra Ingen åtgärd
- Loftgång - Köpcentrum, tätskikt byts ut, kv Nordan 21
- Loftgång - Köpcentrum, dagvattenbrunnar byt ut kv Nordan 21



SERVICE

Renhållning & städning

- Kvartersvägar, Ytbeläggning
- Gångbro - Norra, mellersta, södra Ytbeläggning
- Loftgång - Köpcentrum, Ytbeläggning
- Loftgång – Sunnan skolan Ytbeläggning



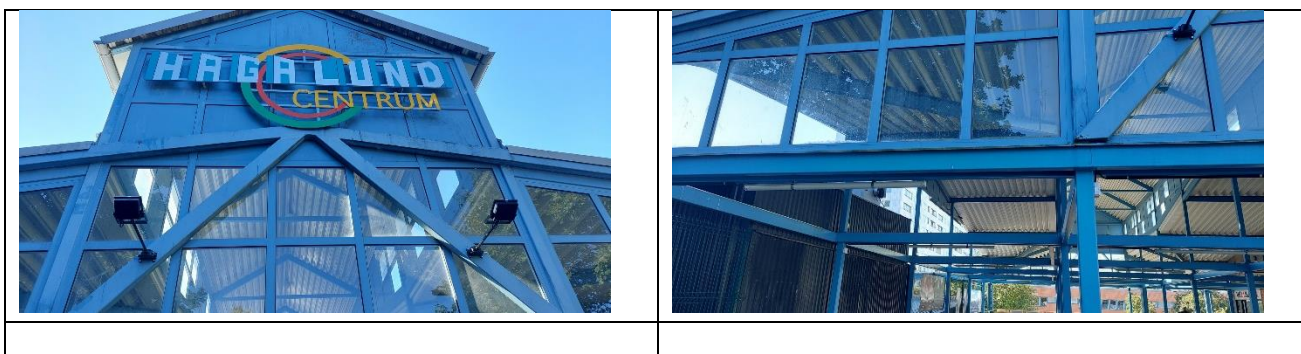
Fotnot: *Bilderna i denna presentation är ett urval av bilder tagna under åren 2012-2019.*

UNDERHÅLL 2023, SAMAMMANFATTNING

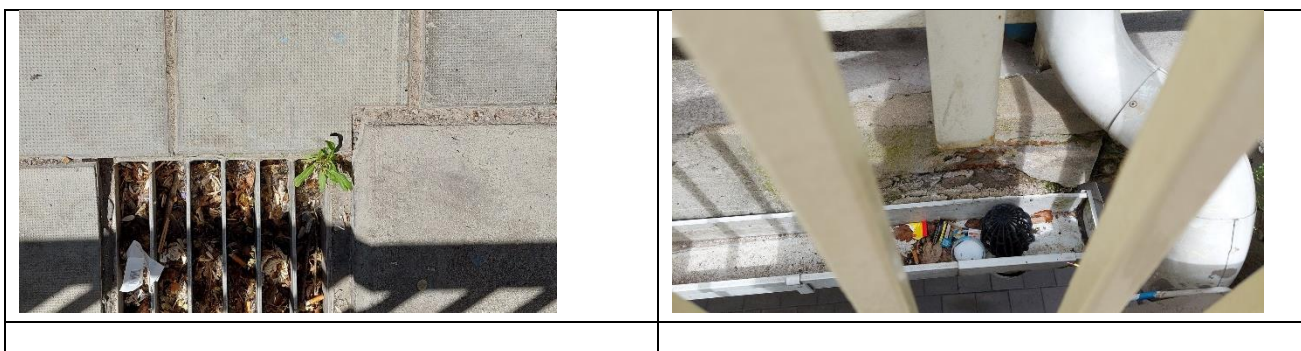
Skötsel, renhållning, städning



Överbyggnad



Dagvatten



Gångbroar, loftgångar, trappor



Anbudsförfrågan

Målning

Mottagare:	DM Tak, Niklas Edström
Förfrågningsdatum:	2023-02-06
Beskrivning:	Målning av överbyggnad, konstruktionspelare och takplåt
Förslag till utförande:	Måla med stipulerad kulör, Tyrens antikvariskt utlåtande

Överbyggnad Köpcentrum

- Måla takkonstruktionens bägge fasadsidor
- Måla takkonstruktionsplåt
 - 4mx25mx 2st (Vänster+ högersida av pulpettak)(A)
 - 2,5mx25mx2 st(Vänster + högersida av sadeltak)(B)



Förfrågan

Belysning

Mottagare: BLACK ljusdesign AB, Alexander Cederoth

Förfrågningsdatum: 2023-02-07

Beskrivning: Belysning överbyggnad och gatunummerskyltar

Överbyggnad Köpcentrum & Gatunummerskyltar



Anbudsförfrågan

Målning

Mottagare:	DM Tak , Niklas Edström
Förfrågningsdatum:	2023-02-06
Beskrivning:	Målning av loftgångs tak med montering av taksäkerhet
Förslag till utförande:	Måla med stipulerad kulör, Tyrens antikvariskt utlåtande Montera taksäkerhet med vajerssystem enligt tidigare arbeten

Loftgång Sunnan skolan

- Måla ovansida av takkonstruktionsplåt, trapets i hela loftgångens längd 125 meter
- Måla ovansida av takkonstruktionsplåt, trapets kompl.del längd 20 meter
- Montera taksäkerhet utmed hela loftgångens taklängd 125 meter
 - Ej kompl. del 20 meter



Förfrågan

Dagvatten & Ytbeläggning

Mottagare: Tingvalla Mark & Trädgård, Jonas Svensson

Förfrågningsdatum: 2023-02-07

Beskrivning: Dagvattenbrunnar, tätskikt, ytbeläggning

Förslag till utförande:

Loftgång Köpcentrum

- Butiksplan Willys, HLG 11 mot entre och överbyggnad
 - Byte av dagvattenbrunnar 6-8 st
 - Byte av ytbeläggning, trädgårdsplattor, 4X60meter
 - Byte av tätskikt över fundamentskarvar 2-3 st





Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 10:31

SENT BY OWNER:

Anders Liljedahl · 26.10.2023 14:58

DOCUMENT ID:

HyD_GkuGT

ENVELOPE ID:

rJI_MJ_za-HyD_GkuGT

DOCUMENT NAME:

Protokoll Nr 2 inkl.bil. 2023-03-08.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Camilla Regina Rydström camilla.rydstrom@signalisten.se	Signed Authenticated	26.10.2023 15:05 26.10.2023 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/30) IP: 94.254.56.42
ANDERS LILJEDAHL anders@cbdm.se	Signed Authenticated	26.10.2023 15:10 26.10.2023 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/12) IP: 92.34.111.82
Ulrika Gullo ulrikagullo@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 10:31 25.04.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/25) IP: 31.211.221.114

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed