



Styrelsen för
Jarlabergs Samfällighetsförening

Org.nr: 716420-5960

2021-07-01 - 2022-06-30

VERKSAMHETEN	1
Ändamål och allmänt om verksamheten	1
FÖRENINGEN	1
Medlemmar	1
Sammanträden	1
Styrelse	2
Firmatecknare	2
Revisorer	2
Valberedning	2
Arvoden	2
Avtal	2
Försäkring	2
Förvaltning	2
Arbetsformer	3
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	3
Underhåll – framtida inplanerade	4

Förvaltningsberättelse för Jarlabergs Samfällighetsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2021-07-01 - 2022-06-30

Verksamheten

Ändamål och allmänt om verksamheten

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre (3) gemensamhetsanläggningar tillkomna genom anläggningsbeslut 1989.11.01 (D53/88), ändrat 1999.12.08 avseende försäljning av värmedistributionssystem, ändrat 2012.03.06 avseende främst ansvaret för värmecentraler och ändrat 2013.07.16 avseende styr- och reglerutrustning i undercentraler och kabel-tv.

Samfälligheten omfattar bland annat tre (3) parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till parkeringshusen, parkeringsplats vid Bilia, distribution av radio och tv-program, parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för vatten och avlopp. Grovsovruppen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för sophämtningen.

Föreningen

Föreningens organisationsnummer är 716420-5960

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Medlemmar

Fastighet	Ägare	BRA p kvm	Andelstal
367:3, 367:4	Brf Fjädern	16 362	1 362
367:2, 367:6	Brf Tullen	17 598	1 444
367:7, 367:9	Brf Nyckeln	15 535	1 271
369:2, 369:3	Brf Uttern	17 759	1 453
369:4, 369:8	Brf Mården	21 320	1 746
369:5	Brf Minken	9 830	805
369:6, 369:7	Brf Illern	21 056	1 724
369:10-369:31	22 st. Egnahemsägare (9st andelar per fastighet)	2 422	198

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 september 2021 i Brf Minkens samlingslokal Träffen, Fyrspannsvägen 72.

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 12 st protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen eller delar av styrelsen haft ett antal informella träffar, telefon samt e-postkontakter för att behandla och bereda olika typer av ärenden.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret

Styrelsens ordförande har varit Janurban Modigh.

Brf / Egna hem	Ledamot	Suppleant
Fjädern	Marianne Tessmar	Pernilla Andréen
Tullen	Rickard Döös	Stefan Hult
Nyckeln	Ilya Kuzmin	Thomas Guldmark
Uttern	Ralph Dreilich	Hans Tillberg
Mården	Marjalisa Asplund	Ingemar Larsson
Minken	Birgitta Holm	Peter Nilsson
Illern	Ingalill Broms	Thomas Macklin
Egna hem	Anders Eriksson	Mattias Samuelsson

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Till interna revisorer valdes av stämman ordinarie Karin Larsson och suppleant Christina Hallstedt.

Till extern revisor utsågs auktoriserad revisor BoRevision.

Valberedning

Stämman beslutade utse Birgitta Holm att samordna delägarnas kandidater till Samfällighetens styrelse.

Arvoden

Styrelsearvodet har enligt stämmobeslut varit ett (1) prisbasbelopp för ordförande och fem (5) prisbasbelopp att fördelas inom styrelsen. Därutöver har styrelsen förfogat över ett (1) basbelopp för utbildning och konferenser, två (2) prisbasbelopp för arbete med projektet laddstolpar samt ett (1) prisbasbelopp för arbetet med att avsluta rättstvisten med Manison.

Arvodet till revisor och revisorssuppleant var ett halvt (1/2) prisbasbelopp att fördela sig emellan.

Samtliga prisbasbelopp avser 2021 års nivå.

Ersättning till BoRevision utgår enligt räkning (Fakturering).

Avtal

Samtliga föreningens ingångna avtal finns förtecknade och samlade på samfällighetens moln-tjänst för dokumentlagring (G-Drive) samt samlade i pärmar hos samfällighetens ordförande.

Försäkring

Fastigheter, hus och anläggningar är försäkrade som företagsförsäkringspaket i Länsförsäkringar Stockholm med försäkringsnummer 9001931*20 och sopsuganläggningen med försäkringsnummer 9115891*00.

Förvaltning

Den ekonomiska- och hyresadministrativa förvaltningen har under hela perioden utförts av CEMI AB som även utfört fastighetskötseln i garagen. Samfällighetsföreningen har under perioden haft en administrativ förvaltare från HSB Stockholm.

Arbetsformer

Delegerat ansvar och befogenhet för den löpande verksamheten. Verksamhetsgruppen arbetar fristående från styrelsen och har befogenhet att besluta om kostnader på upp till 40 000 kr exklusive moms (50 000 kr ink moms). Protokollplikt och återrapportering till nästkommande ordinarie styrelsemöte gäller för beslut och upphandling inom verksamhetsgruppen.

Ledamöterna har under året varit uppdelade i följande arbetsgrupper med tillhörande ansvar

Grupp benämning	Ansvarsområde	Gruppansvarig
Ekonomi	Ekonomisk uppföljning, budget & arvodering	Ralph Dreilich
Mark och Miljö	Underhåll av gemensamma grönytor, planteringar och park-/gångvägar	Birgitta Holm
Avtal	Avtalshantering	Styrelsen
Garage	Underhåll av de tre (3) parkeringshusen & gästparkeringar	Förvaltare enl. förvaltningsplan
Hemsida och information	Ansvar för underhåll av JSf:s hemsida i one.com (standardmallar)	Peter Nilsson
Projekt	Laddstolpar Manison rättstvist	Janurban Modigh Ralph Dreilich

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Garagen:

- Utbyte av dörrar till trapphuset till Landå- och Diligensgaraget.
- Upphandling och uppstart av underhåll av rännor i garagen.
- Byte av garagegrind till Landågaraget, då den är mekaniskt utsliten och reparation ej längre möjlig.
- Upphandling av laddstolpar

Sopsugsanläggning:

- Sortering av matavfall, frågan överlämnad för utredning till Logiwaste och Nacka kommun
- Ny kompressor och tork
- Uppgradering av styrsystemet

Mark- & Trädgård:

- Tillsammans med vår markförvaltare CEMI har vi genomfört en höst- och en vårrondering
- Utyte av dålig fasadpanel på miljöstugor
- Upprustning av Kamelstallet

Avtal:

- Samtliga avtal med CEMI uppsagda.
- Nytt avtal för Markskötsel med CEMI.
- Ekonomi och garageadministration förlängt inför nya verksamhetsåret då Anpassningar och justeringar av avtalet genomförs
- Nytt avtal för snöröjning med ETNI

Ekonomi:

- Avstämning av intäkter från hyresavtal för F1:an och garageplats
- Omtaxering av garagen och återvinning av fastighetsskatt genom advokatbyrå
- Uppföljning av snöröjningskostnader gentemot avtal
- Genomgång av förvaltning och ekonomistyrning av samfällighetsföreningen för styrelsen och delägarna
- Genomgång av rutiner med ny ekonomiansvarig inom CEMI

F1:an :

- Inga planerade åtgärder under året

Tvistemål:

Tvistemålet mellan samfälligheten och leverantören av larm- & bevakningsutrustning (Manison Security AB) för samtliga garage har till slut nått en förlikning. Förhandlingarna leddes av Tingsrätten som ett sista försök, innan huvudförhandlingarna påbörjades. Kravet om 210.324 kr förhandlades ned till 95.000 inkl. moms, samt att Serviceavtal och avtal om Trygg Larmverifiering omedelbart upphör att gälla. Hyreskontraktet för anläggningen sägs upp innan avtalsperiod 57 (2022-09) för att undvika förlängning med 1 år.

Underhåll – framtida inplanerade

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019 3e: kv	F1:an	Utbyte av sopcontainrar (sopsugsanläggningen)
2019 - 2020	F1:an	Ombyggnad av fjärrvärmeanslutning i samarbete med Stockholm Exergi AB
2020 - 2021	Garage	Dagvattenrännor i garagen
2021 – 2022		