



**Styrelsen för
Jarlabergs Samfällighetsförening**

Org.nr: 716420-5960

2022-07-01 - 2023-06-30

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:

2022-07-01 - 2023-06-30

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 värmedistributionsystem, 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. Grovsoprummen 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 28 september 2022 i Brf Minkens samlingslokal Träffen, Fyrspannsvägen 72.

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 13 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 Veikko Rähä.

Brf / Egna hem	Ledamot	Suppleant
Fjädern	Marianne Tessmar	Niklas Waldemar
Tullen	Stefan Hult	Carina Strandberg
Nyckeln	Niklas Grop	Thomas Guldmark
Uttern	Ralph Dreilich	Christopher Petersson
Mården	Marjalisa Asplund	Tom Koutonen
Minken	Peter Nilsson	Birgitta Holm
Illern	Ingalill Broms	Olof Olsson
Egna hem	Jan Persson	Roger Thyraug

Firmatecknare

Firman för Jarlabergs Samfällighetsförening tecknas av följande två i förening: Veikko Rähä, Ralph Dreilich, Niklas Waldemar och Carina Strandberg. Förutom detta kan firmateckning ske av samtliga ordinarie styrelseledamöter tillsammans.

Revisorer

Till interna revisorer valdes av stämman ordinarie Karin Larsson och suppleant Bettina Stahl.

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 fyra (4) prisbasbelopp att fördelas inom styrelsen. Enligt konstituerande sammanträde beslutades lika arvodesfördelning inom styrelsen baserat på mötesnärvaro. Därutöver har styrelsen förfogat över ett (1) basbelopp för utbildning och konferenser.

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

Samtliga prisbasbelopp avser 2022 års nivå.

Ersättning till BoRevision utgår enligt räkning (Fakturering).

Avtal

Samtliga föreningens ingångna avtal finns förtecknade och samlade på samfällighetens moln-tjänst för dokumentlagring.

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 fastighetsskötseln i garagen, vilket från 2023-07-01 övergår till HSB Stockholm.

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 efter beslut på konstituerande möte.

Grupp benämning	Ansvarsområde	
Vice Ordförande	Täcka upp vid frånvaro av ordinarie ordförande	Tom K.
Ekonomi	Ekonomisk uppföljning, budget & arvodering	Ralph D. Niklas W. Carina S. Marjalisa A.
Garage	Underhåll av de tre (3) parkeringshusen & gästparkeringar	Förvaltare enl. förvaltningsplan Peter Nilsson
Hemsida och information	Ansvar för underhåll av JSf:s hemsida i one.com (standardmallar)	
Sekreterare	Protokollförare vid möten	Niklas G. Stefan H.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Garagen:

- Underhåll av rännor i garagen. Fyrspannsgaraget slutfört och de övriga är planerade. Entreprenör är BC-Bygg.
- Upphandling av laddstolpar. Entreprenör ChargeNode (som förvärvat Opigo).
- Utbyte av branddörrar till trapphuset till Diligensgaraget.
- Tagit in anbud på uppdatering av belysning i samtliga garagen.
- Sandsopning och tvättning av garage genomfört.

Sopsugsanläggning:

- Beslut för anbud angående Logiwaste utredning av sopsugsanläggningens slitagedelar.
- Fråga kring sortering av matavfall hanteras löpande av Logiwaste i kontakt med Nacka kommun.

Mark- & Trädgård:

- Upprustning av parkeringsplats vid Bilia, 368:1 (2). Entreprenör Habitek.
- Tillsammans med vår markförvaltare CEMI har vi genomfört en höst- och en vårrondering

Avtal:

- Nytt avtal för Fastighetsskötsel med Nacka Drift och Skötsel från 2023-01-01.
- Nytt avtal för Ekonomi och garageadministration med HSB Stockholm med start 2023-07-01.
- Antagit anbud från Complete Solution International AB (CSI) för övergång från Gmail/Drive till Office 365 plattform.
- Löpande avtal för Markskötsel med CEMI.
- Löpande avtal för snöröjning med ETNI.

Ekonomi:

- Nya stadgar antogs på årsstämman.
- Förättningsutredning genomförd av Structor, samt initierat uppdatering av förrättning.
- Översyn av arrendeavtal för parkeringsplatsen vid Bilia, samt övriga parkeringsavtal för säkerställande av indexuppräknig.
- Migration av ekonomisystem från CEMI till HSB.
- Tagit fram nya prislistor för garageplatser, inklusive nya laddplatser.

F1:an :

- Omförhandling med HSB under året, som slutade med förlängning av avtal till 2024-12-31.

Underhåll – framtida inplanerade

Arbete med att ta fram en ny reviderad underhållsplan är påbörjad med att utreda och besiktiga samfällighetens byggnader och installationer för en långsiktig underhållstrategi över tid. Detta arbete är beräknas vara klart under verksamhetsåret 2023–2024.

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023 – 2024	Garage	Statusutredning ska utföras av garagens byggnader och installationer. All belysning i garage och gångvägar som tillhör samfälligheten ska utredas och uppgraderas där det behövs.
	Sopsugsanläggning	Logiwaste har påbörjat statusutredning för sopsugsanläggningen samt med att arbeta fram en underhållsplan som innehåller alla komponenter som berör systemet.
	Mark	Statusutredning för samfällighetens marker och installationer ska utföras under året för att sätta en långsiktig plan.
	F1.an/Terminalen	Byggnaden med tillhörande mark ska statusbesiktigas och akuta underhåll ska åtgärdas omgående. Resterande underlag från besiktningen ska protokollföras in i den nya långsiktiga underhållsplanen.