

1 Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2017

1.1 Styrelse

Sedan ordinarie årsstämma i mars 2017 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Pamela Danielson Theurer
Sekreterare	Anita Kadin
Kassör	Anna Larsson
Ordinarie ledamot	Kristian Lindskog (vice ordförande)
Ordinarie ledamot	Jimmy Blixt
Ordinarie ledamot	Jerker Åström (teknikansvarig)
Ordinarie ledamot	Margareta Nilsson
Ordinarie ledamot	Peter Gustafsson
Suppleant	Eva Rosvall

1.2 Revision

Revision har utförts av Linus Bellander, utsedd till revisor vid årsstämman 2017.

Revisionsuppleant, utsedd vid årsstämman 2017 är Kenneth Killander.

1.3 Stämma och styrelsemöten

Ordinarie stämma hölls onsdagen den 22 mars 2017 kl. 19.00 – 21.30 i scoutstugan på Kistavägen 11 i Norrviken. 43 fastigheter var representerade och totalt deltog 53 personer.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

1.4 Verksamhet

1.4.1 Underhållsåtgärder

Den 7 maj och 14 oktober genomförde vi vårens respektive höstens städdagar. Vi hade god uppslutning vid båda städdagarna och drygt hälften av hushållen har deltagit. De har premierats med högst 500 kr rabatt på samfällighetsavgiften. Rabatten erhöles på fakturan januari 2018. Som vanligt genomfördes underhållsarbete av våra lekplatser, tennisplaner och trappor. Dessutom viktig vård av våra gemensamhetsytor såsom beskärning av buskar, slyrensning, krattning, rensning av löv och fallfrukt, städning av soprum och inte minst barnens insats med skräpplockning.

På vårens städdag påbörjades arbetet med att bygga ett varmförråd i garagelängan på Fjärdingsmansvägen (gamla containergaraget) men arbetet har varit mycket omfattande, så upphandling av snickare pågår, så att bygget kan slutföras under våren 2018

Förrådet har inte kunnat husera våra parkbänkar p.g.a. bygget, så dessa har därför lämnats ute i vinter.

Ett flertal fastigheter med portautomatik har på egen bekostnad förstärkt låsfunktionen i sina garage. Med anledning av detta fick styrelsen bistå garageinnehavare med vilken nyckel de behövde komplettera med, då dessa i vissa fall saknades. Tre garage har haft ett misslyckat försök till inbrott och dessa portar ska repareras.

Ett antal lampor i våra gränder och/eller strömförsörjningsdon för lamporna har bytts ut då de börjat blinka. En lampa i ett soprum har även bytts ut. Ett flertal medlemmar har bytt ut sin huvudvattenkran och behövt hjälp med vattenavstängning i blocket.

Tre nya hopfällbara bord och sex stolar har inköpts för korttidsutlåning till medlemmarna.

1.4.2 Medlemsinformation

Medlemsinformation för Nockens medlemmar har delats ut i januari, april, juni, september, november 2017, januari 2018 och februari 2018 exklusive det stora utskicket inför årsstämman som utdelas separat.

Alla blockansvariga har fått minnesanteckningar från blockansvarigas möte som hölls den 18 oktober 2017.

Styrelsen har noterat att ytterligare några e-postadresser har inkommit det senaste året. Ett av syftena med registrering har varit att kunna faktura kvartalsavgiften via e-post, ett projekt som planeras att komma i mål i mars 2018 när samfälligheten ska skicka ut sina första e-fakturor till de medlemmar som har registrerat sig hos sin bank. Annan viktig information kan distribueras via e-post på sikt. Medlemsinformation såsom kallelse/dagordning och underlaget till årsstämma kommer dock att utdelas i brevlådorna för att säkra att särskilt viktig information når fram till alla medlemmar. Informationen har också publicerats på Nockens hemsida.

1.4.3 Försäkringar

Samfälligheten Nocken har en försäkring hos IF som inkluderar en samfällighetsförsäkring, olycksfallsförsäkring, och rådgivning i samfällighetsjuridik och förvaltningsfrågor.

1.4.4 Hemsidan Nocken.se

Samfälligheten har en relativt ny hemsida som är byggd med gratis-programmet Wordpress. Fredrik Dahlin har ansvarat för underhållet av webbsidorna under det senaste året. Från början var det viktigt att det skapades en välfungerande hemsida som innehöll grundläggande information om samfälligheten, och att det gick att underhålla den utan för mycket krångel. Eftersom en webbsida är ett "levande" dokument uppdateras och förbättras den kontinuerligt.

1.4.5 Renhållning, sopor och skadedjur

2016 byggde några medlemmar i samfälligheten portar till våra soprum. Under året har dessa portar monterats och kodlås har satts upp. Styrelsen hade hoppats kunna anlita något företag att göra arbetet, men inte lyckats hitta någon villig att ta uppdraget. Därför har arbetet utförts på ledig tid av

några medlemmar i styrelsen och av den anledningen tagit lång tid. Två portar skadades tidigare av ovarsamhet. De har lagats nu och vi hoppas att portarna ska fungera bra en lång tid framåt.

Sollentuna kommun har några övergripande mål som ska uppfyllas år 2020 som går ut på att minska mängden avfall och öka sopsorteringen, samt materialåtervinning. Med start 2018 använder Sollentuna styrmedel i form av reducerad avgift för fastigheter som sorterar matavfall från andra hushållsavfall. Kommunen vill belöna fastighetsägare för god miljöinsats. Med start 1 januari 2018 har viktavgiften för sorterat matavfall reducerats från 3 kr/kg till 1 kr/kg, en besparing av 2 kr/kg.

Nomor AB anlitas av Nocken för skadedjursbekämpning och mätinformation. De har sedan flera år haft uppdrag i vårt område. Bl a har 18 lådor med råttgiftet Ratimor utplacerats bakom våra garagelängor. Lådorna inspekteras två gånger om året. Tekniker har noterat en hög åtgång på gift i årgen och resultatet från novembers mätning visade att vi har ånyo en ökande mängd råttor inom området. Vi har även medlemmar som har haft råttproblem i sitt hus. P.g.a. detta och tillsammans med de blockansvariga har styrelsen gjort en kartläggning av området för att få en indikation om vissa block är mera utsatta än de andra. En sammanställning av svaren har överlämnats till Nomor som underlag till beslut om några punktåtgärder kan vidtas för att ytterligare bekämpa råttornas frammarsch.

1.4.6 Trädgård och miljö

MK Trädgård anlitas för att göra en professionell bedömning och ge förslag på vilka åtgärder gällande gallring/beskärning samt nedtagning/fällning av träd och buskar på Nockens allmänna ytor. Styrelsen beslutade enligt förslag och under sommaren arbetade MK Trädgård med att ta bort träd, buskar och vildskott på samfällighetens mark enligt planen. Fortsatt trädvård planeras och stubbfräsning prioriteras under 2018.

MK Trädgård och Samfälligheten Nocken ingick i ett uppdaterat avtal 2017-12-29 om snö- och halkbekämpning.

Den extra trädgårdsavfallsplatsen för stora, grova grenar, julgranar och andra träd som finns upp till höger mot motorvägen togs bort. Avfallsplatsen var svårt att nå med lastbil och det var svårt att lasta och forsla bort avfallet, som oftast inte hade lagts på rätt plats eller i rätt riktning av medlemmarna.

1.4.7 Com Hem AB

I samband med övergång till fiber inom vårt område, stängde Com Hem AB fiberkoaxnätet 2016-10-18. Com Hem upptäckte att Nocken ägde spridningsnätet som också försörjde och var sammankopplade med bostadsrättsföreningen Nålen. Under hösten 2017 bekräftade Com Hem att de var klara med en separat fibernod som skulle försörja grannföreningen Nålen och meddelade att skåpen som hade använts för detta ändamål nu var tomma.

1.4.8 Informationsmöte om ägarförhållande- och komplettering av garageportsöppnare

Ett informationsmöte hölls på Scoutstugan Kupan den 18 oktober för att diskutera frågorna som uppstod efter inbrottsförsöken i garagelängorna i våras. Owe Ringdahl informerade om förbättring av

garageportsöppnare ur inbrottsynpunkt och erbjöd sig att sköta en gruppbeställning för medlemmarna som, på egen bekostnad, vill uppgradera sina garageportar. Enligt uppdrag från deltagarna på mötet har styrelsen tagit fram ett tillägg till samfällighetens ordningsregler som avser äganderätt till och ansvar för fjärrstyrda portöppnarutrustningar. Tillägget har fastställts av styrelsen och ska föredras på årsstämman (bilaga).

1.4.9 Blockansvarigasmöte

Styrelsen och de blockansvariga träffades i Scoutstugan Kupan den 18 oktober 2017 för ett ömsesidigt utbyte av information. Utöver diskussionen som hölls på informationsmötet kring garageportsöppnare, diskuterades solcellsenergi. En medlem delade med sig av sin erfarenhet från installation av solceller på sitt tak. Soprumprojektet, trädgårdsåtgärder under året, utemiljö, förbättring av grändbelysning och skicket av dagvattenbrunnar togs också upp för diskussion. De blockansvariga var överens om att tennisbanan skall asfalteras på nytt i fall det behövs.

1.4.10 Elbilar

Styrelsen har bevakat frågan under 2017 och bl.a. haft kontakt med både Sollentuna kommun och Villaägarna. På ett informationsmöte i höstas som var anordnat av Villaägarna för bostadsrättsföreningar och samfälligheter i Stor-Stockholm, rekommenderade Villaägarnas jurister att avvakta med att ta nya beslut eller göra nya investeringar i väntan på tydligare information och beslut från myndigheterna, som hittills inte har löst problematiken som nu uppstår i samband med övergång till elbilar.

Enligt Villaägarna finns det en viss problematik kring elbilar i samfälligheter. Om elbilar skulle bli mer norm än undantag i framtiden kan förutsättningarna ändras eftersom villkoren i anläggningslagen då skulle kunna vara uppfyllda på ett annat sätt. Sammantaget verkar det som att elbilsladdarna ännu kan vara svåra att passa in i samfälligheternas förvaltning.

1.4.11 Buller

Styrelsen har inte lyckats med uppdraget att tillsätta en arbets- och påtrycknings-grupp för att få klarhet i vilka regler som gäller och vad vi som boende längs motorvägen kan kräva. Trots några försök har Vibys villaägareförening inte återkommit och eller visat något samarbetsintresse. Norrvikens villaägarförening är villig att samarbeta i frågan och har på ett aktivt sätt bevakat bullerfrågan. Hittills har de inte lyckats få mera information från kommunen än det som vi redan vet. En kommunal bullerutredning har pågått och en handlingsplan gick på remiss sommaren 2017 men har inte presenterats ännu. När utredningen är klar ska den bli tillgänglig för allmänheten. Kommunen har diskuterat införande av hastighetsdämpande åtgärder men ingen tidsplan har erhållits.

2 Ekonomi

2.1 Allmänt om ekonomin

Nockens ekonomi är god. Ett budgeterat underskott utföll till ett överskott till följd av främst

- Takten i de planerade projekten har inte hållits fullt ut. Styrelsen har haft problem med att leja ut projekt till externa entreprenörer.
- Styrelsen har därför valt arbete i samfällighetens regi (i bland annat soprumsprojektet) vilket inneburit att övriga projekt inte kommit igång enligt plan.
- SEOM har överdebiterat samfälligheten för vattenförbrukningen under ett antal år vilket har resulterat i en återbetalning med 102.535 kronor. Återbetalningen är att betrakta som en engångshändelse.

2.2 Allmänt om ekonomin

De löpande kostnaderna är i fallande ordning, vatten, sophämtning, snöröjning, miljöunderhåll och elförbrukning.

2.3 Underhålls- och förnyelseplan 2018

I syfte att kunna planera underhåll och förnyelse arbetar styrelsen med en rullande femårsplan som kommer att publiceras på hemsidan efter årsstämman. Följande är åtgärder som har budgeterats för underhåll och förnyelse 2018:

2.3.1 Arkivskåpet

Arkivskåpet i förrådet som finns i garagelänga 7 ska färdigbyggas.

2.3.2 Lekplatsen

Alla prioriterade A åtgärder från förra årets besiktningsprotokoll har genomförts. Några B åtgärder ska genomföras under 2018, bl.a. en del grävningsarbete på norra lekplatsen som ska göras i samband med grävning för ytterligare grändbelysning.

2.3.3 Garagelängorna

Panelbyte på garagelängorna på Fjärdingsmansvägen eftersom den nuvarande panelen är i dåligt skick.

2.3.4 Råttbekämpning

Utökad råttbekämpning planeras. Styrelsen vidarebefordrade feedback från de blockansvariga till Nomor AB och inväntar återkoppling innan det beslutas vilken sorts insatser ska vidtas.

2.3.5 Grändbelysning

13 nya belysningsarmaturer ska monteras för att förstärka ljuset i mörker gränder.

2.3.6 Miljöunderhåll och buskage

Som fortsättning på det stora arboristarbetet 2017 kommer en stor del av budgeterat medel användas för stubbfräsning av prioriterade stubbar.

2.3.7 Tennisbana

Under 2018 kommer tennisbanan att rustas upp och ny asfalt att läggas. I samband med detta projekt planeras anläggning av en boulebana mellan garagelängan och tennisbanan.

2.3.8 V/A anläggning

För att få reda på avloppets skick kommer filmning av avloppet ske under 2018.

Balansrapport

SAMFÄLLIGHETEN NOCKEN I SOLLENTUNA 716416-2500

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2018-02-22 14:45:22

Räkenskapsår: 2017-01-01 - 2017-12-31

Senaste ver.nr: A8, B109, C47, D716, E481

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
TILLGÅNGAR				
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1730 Förutbetalad försäkringspremie	16 794,00	16 794,00	354,00	17 148,00
1791 Förutbetalad skadedyrsbekämpning	2 808,00	2 808,00	-2 808,00	0,00
1795 Förutbetalda snöröjningskostnader	6 250,00	6 250,00	3 750,00	10 000,00
S:a Kortfristiga fordringar	25 852,00	25 852,00	1 296,00	27 148,00
Kassa och bank				
1930 Penningmarknadskonto	384 224,35	384 224,35	474 714,96	858 939,31
1940 Placeringskonto	414 921,35	414 921,35	0,00	414 921,35
S:a Kassa och bank	799 145,70	799 145,70	474 714,96	1 273 860,66
S:a Omsättningstillgångar	824 997,70	824 997,70	476 010,96	1 301 008,66
S:a TILLGÅNGAR	824 997,70	824 997,70	476 010,96	1 301 008,66
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
Reservfond				
2088 Förnyelsefond	-517 502,93	-517 502,93	-50 000,00	-567 502,93
S:a Reservfond	-517 502,93	-517 502,93	-50 000,00	-567 502,93
Balanserad vinst eller förlust				
2091 Balanserad vinst/förlust	-25 034,74	-25 034,74	-176 830,03	-201 864,77
2098 Vinst/förlust föregående år	-176 830,03	-176 830,03	176 830,03	0,00
S:a Balanserad vinst eller förlust	-201 864,77	-201 864,77	0,00	-201 864,77
S:a Eget kapital	-719 367,70	-719 367,70	-50 000,00	-769 367,70
Skulder				
Kortfristiga skulder				
2993 Upplupen elkostnad	-2 826,90	-2 826,90	109,94	-2 716,96
2994 Upplupen sophämningskostnad	-44 656,66	-44 656,66	3 100,70	-41 555,96
2995 Upplupen snöröjningskostnad	-19 500,00	-19 500,00	7 750,00	-11 750,00
2996 Upplupen vattenförbrukningskostnad	-23 708,44	-23 708,44	2 261,36	-21 447,08
2998 Övriga upplupna kostnader	-14 938,00	-14 938,00	-5 462,00	-20 400,00
S:a Kortfristiga skulder	-105 630,00	-105 630,00	7 760,00	-97 870,00
S:a Skulder	-105 630,00	-105 630,00	7 760,00	-97 870,00
S:a EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-824 997,70	-824 997,70	-42 240,00	-867 237,70
Beräknat resultat:	0,00	0,00	433 770,96	433 770,96

3 Resultatrapport

Resultatrapport

SAMFÄLLIGHETEN NOCKEN I SOLLENTUNA 716416-2500

Sida 1 (1)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2018-02-22

14:38:44

Räkenskapsår: 2017-01-01 - 2017-12-31

Senaste ver.nr: A8, B109, C47, D716, E481

	Perioden	Perioden / Budget	Budget
Rörelsens intäkter och lagerförändring			
Nettoomsättning			
3011 Avgifter Kvartal 1	315 650,00	100,0%	315 650,00
3012 Avgifter kvartal 2	315 650,00	100,0%	315 650,00
3013 Avgifter kvartal 3	315 650,00	100,0%	315 650,00
3014 Avgifter kvartal 4	315 650,00	100,0%	315 650,00
3590 Städavgift	-20 400,00	100,0%	-20 400,00
S:a Nettoomsättning	1 242 200,00	100,0%	1 242 200,00
Övriga rörelseintäkter			
3950 Övriga intäkter	4 200,00	100,0%	4 200,00
S:a Övriga rörelseintäkter	4 200,00	100,0%	4 200,00
S:a Rörelsens intäkter och lagerförändring	1 246 400,00	100,0%	1 246 400,00
Bruttovinst			
Övriga externa kostnader			
6020 Sophus	-33 122,70	44,2%	-75 000,00
6021 Lekplatser, material samt lejda arbeten	-5 199,37	26,0%	-20 000,00
6023 Garageunderhåll	-9 471,00	15,8%	-60 000,00
6024 Gränd- och garagebelysning, elarbeten	-26 935,67	35,9%	-75 000,00
6028 Miljöunderhåll träd buskar gräs	-116 921,00	97,4%	-120 000,00
6029 Tennisbana	0,00	-0,0%	-2 000,00
6030 Vattenanläggning	0,00	-0,0%	-100 000,00
6031 Vattenförbrukning	-137 781,08	39,9%	-345 000,00
6032 Elförbrukning	-26 575,96	86,4%	-30 750,00
6033 Sophämtning	-170 263,96	75,5%	-225 500,00
6034 Snöröjning	-102 125,00	60,1%	-170 000,00
6040 Skadedjursbekämpning	-8 639,00	144,0%	-6 000,00
6050 Förtäring i samband med städdagar	-2 330,89	58,3%	-4 000,00
6051 Material i samband med städdagar	-12 655,01	42,2%	-30 000,00
6300 Samfällighetsförsäkring	-16 794,00	105,0%	-16 000,00
6350 Förluster på kundfordringar	1 150,00	-57,5%	-2 000,00
6400 Medlemsinfo, Årsmöte, hemsida m m	-6 619,15	44,1%	-15 000,00
6500 Administration, externa kostnader	-3 412,25	113,7%	-3 000,00

6530 Redovisningstjänster	-7 450,00	-	0,00
6570 Bankkostnader	-1 262,00	12,6%	-10 000,00
6950 Oförutsedda utgifter	0,00	-0,0%	-10 000,00
S:a Övriga externa kostnader	-686 408,04	52,0%	-1 319 250,00
Personalkostnader			
7120 Årsmötesbeslutade styrelsekostnader	-60 000,00	100,0%	-60 000,00
7121 Övriga styrelsekostnader	-500,00	25,0%	-2 000,00
7510 Lagstadgade sociala avgifter	-15 721,00	78,6%	-20 000,00
S:a Personalkostnader	-76 221,00	93,0%	-82 000,00
S:a Rörelsens kostnader	-762 629,04	54,4%	-1 401 250,00
Rörelseresultat	483 770,96	-312,4%	-154 850,00
Resultat efter finansiella poster	483 770,96	-312,4%	-154 850,00
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner			
8880 Avsättning Förnyelsefond	-50 000,00	-	0,00
S:a Övriga bokslutsdispositioner	-50 000,00	-	0,00
S:a Bokslutsdispositioner	-50 000,00	-	0,00
Resultat före skatt	433 770,96	-280,1%	-154 850,00
Beräknat resultat:	433 770,96	-280,1%	-154 850,00