

1 Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019

1.1 Styrelse

Sedan ordinarie årsstämma i mars 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Pamela Danielson Theurer
Vice ordförande	Nedim Tatar
Sekreterare	Anita Kadin
Kassör	Anna Larsson
Ordinarie ledamot	Jerker Åström
Ordinarie ledamot	Nga Le Thanh
Ordinarie ledamot	Rolf Knutsson
Suppleant	Eva Rosvall

1.2 Revision

Revision har utförts av Linus Bellander, utsedd till revisor vid årsstämman 2019. Revisionsuppleant, utsedd vid årsstämman 2019 är Kenneth Killander.

1.3 Stämma och styrelsemöten

Ordinarie stämma hölls måndagen den 11 mars 2019 kl. 19.00 – 21.30 i scoutstugan på Kistavägen 11 i Norrviken. 41 fastigheter var representerade och totalt deltog 52 personer.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

1.4 Verksamhet

1.4.1 Underhållsåtgärder

Städdagarna genomfördes den 12 maj och 13 oktober. Uppslutning blev cirka 40 % vid varje tillfälle med 42 deltagande fastigheter på våren och 41 fastigheter på hösten.

Fastighetsägarna som deltog i städdagarna har premierats med högst 500 kronor rabatt på samfällighetsavgiften. Rabatten erhöles på första fakturan i januari 2020. Sedvanliga arbeten utfördes, såsom borttagning av sly/kvistar kring gatlyktorna, från gränder och allmänningar inklusive ett stort område som gränsade till Lindvägen samt uppfräschning av lekplatser.

Ommålning av flera linjer på parkeringsrutorna genomfördes och inventering av förrådet på Länsmansvägen gjordes. För att uppnå uppdaterade säkerhetskrav från myndigheter beträffande lekplatser, genomfördes förberedelsearbete i form av utgrävning kring karusellen vid norra lekplatsen och intill den stora lekutrustningen på stora lekplatsen. Efter städdagen fylldes sand på enligt EU:s normer kring lekutrustningar.

Nockens arkiv flyttades från Länsmansvägen till det varma förrådet på Fjärdingsmansvägen.

Owe Ringdahl utnämndes av styrelsen som arkivansvarig till nästa årsstämma 2020. Arbetet pågår och Owe arbetar med att få ordning och struktur på våra arkiverade dokument.

Avloppsledning i gränden vid Block K rensades efter att ett lokalt stopp uppstått.

SWECO anlätades i våras för att analysera och göra en bedömning av filmer av Nockens avloppssystem. Filmens kvalitet är delvis dåligt och kan inte användas som underlag för framtida renovering av avloppet. Av SWECOS bedömning framkom det att det fanns akuta behov av åtgärder på tre ställen för att undvika stopp i avloppsledningen. Rensning och spolning gjordes under hösten. Första spolningen av avloppsledningen medförde att några fastigheter fick in vatten i fastigheten via avloppet eftersom spolningen utfördes med ett för högt tryck. Resterande rensning/spolning utfördes utan problem.

Av SWECOS rapport framkom också att det fanns behov av att renovera större delen av Nockens avloppssystem inom en 5-årsperiod. Styrelsen har därför under åren haft kontakt med flera entreprenörer som gör renovering av gamla avloppssystem och tagit in offerter. Det finns flera metoder för att renovera avloppssystemet och alla innebär stora kostnader för samfällighetsföreningen.

Grändbelysningen utökades med fem nya stolpar med LED-ljusarmturer som förbättrade ljusspridningen längs Fjärdingsmansvägen.

L-stödet intill F136 byttes ut samtidigt som asfalten delvis reparerades framför F136 och i gränden mellan Nocken och BRF Nålen.

En ny elcentral installerades som förser garagen på Fjärdingsmansvägen med el och styr grändbelysningen i hela området.

Nya skyltar och ett avgränsningsplank restes på den gemensamma parkeringsytan som Nocken och BRF Nålen delar på Länsmansvägen. BRF Nålen bekostade denna åtgärd som gjordes samtidigt som de införde parkeringsövervakning. För närvarande är det inte aktuellt för vår samfällighet att införa parkeringsövervakning.

1.4.2 Medlemsinformation

Medlemsinformation för Nockens medlemmar har delats ut i april, maj, juni, september, november 2019 och januari, mars och maj 2020. Kallelsen till årsstämman utdelades separat. Medlems-informationen publicerades också på Nockens hemsida.

Blockansvarigas möte hölls på Försvarsgården den 25 september 2019 och minnesanteckningar skickades till alla ansvariga.

1.4.3 Försäkringar

Under 2019 har samfälligheten haft en försäkring hos Länsförsäkringar via Villaägarna som inkluderar en samfällighetsförsäkring, olycksfallsförsäkring, rådgivning i samfällighetsjuridik och förvaltningsfrågor. Förebyggande skadedjursbekämpning ingår inte i försäkringsbolagens försäkringar för samfälligheter.

1.4.4 Hemsidan Nocken.se

Fredrik Dahlin har underhållit hemsidan under 2019. I år har styrelsen avslutat en uppdatering av Nockens informationspärm ("röda pärlen"), ett omfattande projekt som krävde många, många timmar. Det blev klart under 2019 och medförde att även hemsidan genomgick en omarbetning. Nockens hemsida inkluderar även extra information som inte finns i "röda pärlen", till exempel vissa husritningar.

1.4.5 Renhållning, sopor och skadedjur

Soprummens kodlås ändrades den 13 oktober på städdagen. Styrelsen har beslutat att koden ska bytas på städdagen varje höst.

Sopavgiften består av en fast del, grundavgiften, och två rörliga delar, tömnings- och viktavgift. Sollentuna kommun har haft en låg avgift för sorterat matavfall (1kr/kg inkl. moms) och en högre avgift för osorterat hushållsavfall (5 kr/kg inkl. moms) sedan 2018. Utöver det betalade samfälligheten 7 kr/tömning/kärl. Nockens medlemmar har lyckats med att sortera mera matavfall under de senaste åren och sopkostnaderna har följaktligen minskat något.

Samfälligheten har ett avtal med Nomor AB för skadedjursbekämpning som löper ut i mars 2020. Det finns 18 lådor med bekämpningsmedel utplacerade bakom garagelängorna och i soprummen. Lådorna har inspekterats och protokollförts två gånger om året. Teknikern noterade en betydande ökning av skadedjur mellan maj och november 2019. Rapport har kommit från Nomor.

1.4.6 Trädgård och miljö

MK Trädgård AB fick i uppdrag att sköta gräsklippningen av Nockens allmänna grönytor (inklusive, för första gången, grov gräsklippning av de olika blockens gemensamma ytor). Utfallet har varit positivt. Nocken anlitar också MK Trädgård för tömning av komposten, eventuella åtgärder som kräver insatser från professionella arborister, samt snöröjning och halkbekämpning.

1.4.7 Blockansvarigas möte

Styrelsen och de blockansvariga träffades den 25 september 2019 på Försvarsgården. Styrelsen hade möjlighet att redovisa mer detaljerad information om några av årets projekt. En bra diskussion hölls som berörde bl.a. grändbelysningen, avloppssystemet, trädvården, Nålens nya parkeringssystem och skadedjursbekämpningen.

Elbilar togs också upp för diskussion. Styrelsen har bevakat frågan under året för att kunna bedöma om det varit dags att ansöka om ett nytt anläggningsbeslut.

Två medlemmar från styrelsen deltog i ett möte arrangerat av Villaägarnas Riksförbund. Mötet leddes av förbundets chefjurist och huvudfrågorna rörde anläggningsbeslut för elbilar och laddningsstationer. Fortfarande är det Villaägarnas bedömning att samfälligheter bör avvakta med att ansöka om en ändring i anläggningsbeslut med samma resonemang som Håkan Larsson, Villaägarnas chefekonom, angav förra året när han tillfrågades av styrelsen inför budgetarbetet för 2019. Håkan Larsson förklarade då att,

” den absolut vanligaste frågan som just nu ställs till Villaägarnas riksförbund (från dess 1 350 samfällighetsföreningsmedlemmar) handlar om uppförande av laddstolpar för elbilar. Det är dock för närvarande inte möjligt för samfälligheter att uppföra laddstolpar, av skäl som redovisas nedan.

För att el ska kunna användas till billaddning måste eluttagen vara dimensionerade för det. I regel är dock eluttag i garage avsedda för tillfällig användning av små elverktyg och liknande. För att kunna ladda elbilar behövs annan teknik och därför ett nytt anläggningsbeslut från Lantmäteriet. Styrelsen kan visserligen ansöka om en ändring i anläggningsbeslutet, men då krävs att Lantmäteriet gör en så kallad förrättning. För tillfället är det dock lönlöst att försöka få till stånd en ändring i anläggningsbeslutet, eftersom Lantmäteriet kommer att ge avslag. De anser nämligen att det ännu finns för få elbilsanvändare i Sverige och vill förvissa sig om att elbilen inte är en ”fluga” likt etanolbilen. Det skulle leda till bortkastade investeringar för landets samfällighetsföreningar. Om, och när, denna praxis ändras, kommer Villaägarna (via Håkan Larsson) att ta kontakt med föreningens styrelse. Att göra en ansökan till Lantmäteriet i detta läge, kommer bara kosta föreningen pengar”.

Villaägarna bevakar utvecklingen och styrelsen hoppas att regeringen agerar på denna front under 2020 så att samfällighetsföreningarna får klarhet i frågan.

1.4.8 E-faktura

Över 64 procent utav Nockens 118 hushåll har nu anslutit sig till e-fakturatjänsten. Även om det inte är ett krav från samfälligheten, är e-fakturan ett smidigt och kostnadseffektivt sätt för både kassören och medlemmarna att hantera fakturering och betalning.

1.5 Allmänt om ekonomin 2019

Nockens ekonomi är god. Ett budgeterat underskott utföll till ett litet överskott främst till följd av att utgifterna för vattenanläggningen blev lägre än budgeterat. Styrelsen har ägnat tid åt att fastställa vilken typ av renovering av avloppsstammarna som behöver göras. Filmningen som gjordes under 2018 har analyserats med hjälp av en expert. Offerter från flera olika företag har begärts in. Styrelsen har slutligen hittat ett företag som kan ta sig an projektet som planeras att dra igång under 2020.

Den kvarvarande delen av projektet med att utöka grändbelysningen genom Nockens områden avslutades i och med att de sista stolparna monterades upp längs Fjärdingsmansvägen.

En sen utgift för moms, avseende panelbytet på garagelängorna på Fjärdingsmanvägen under 2018, belastar 2019.

De löpande utgifterna var i fallande ordning: vatten, snöröjning, sophämtning, miljöunderhåll och elförbrukning, se resultatrapporten på sidan 13. Omkring 62 procent utav Nockens intäkter 2019 gick till dessa löpande utgifter. Det är en ökning med ca 11 procentenheter sedan 2018.

1.6 Underhålls- och förnyelseplan 2020

I syfte att kunna planera underhåll och förnyelse arbetar styrelsen med en rullande plan. Följande åtgärder har budgeterats för underhåll och förnyelse 2020:

1.6.1 Sophusen

Professionell rengöring av alla sopkärl ska utföras. I fortsättningen kommer rengöring av sopkärlen att utföras på våren varje år. Underhåll av soprummen (lampor, dörrar osv.) ska ske. SEOM har höjt priset för sophämtning med start 1 januari 2020. Grundavgiften höjdes med 30 % för gemensamma kärl (390 kr/sorterat och 620 kr/osorterat avfall inkl. moms). Kostnaden för hämtning av osorterat hushållsavfall höjdes med 40 procent till 7 kr/kg inkl. moms. Priset för sorterat matavfall har inte höjts och är 1 kr/kg inkl. moms även i år. Tömningsavgiften för 2020 är 7 kr/kärl.

1.6.2 Lekplatserna

Utgrävning och påfyllning av ny sand på södra lekplatsen samt ommålning av den lilla lektrustningen på stora lekplatsen kommer att genomföras.

1.6.3 Garagelängorna

Endast mindre underhållsarbete på Länsmansvägen planeras såsom målning under en städdag.

1.6.4 Miljöunderhåll och buskage

Utöver det löpande underhållet av områdets träd och buskar ska styrelsen upphandla grovklippning av samtliga Nockens gräsmattor. En större del av budgeten för miljöunderhållet kommer att användas för denna åtgärd.

1.6.5 V/A anläggning

Om stämman beslutar att godkänna styrelsens förslag kommer grändernas huvudstammar att genomgå en renovering under 2020. Projektet blir omfattande och kostsamt. Styrelsen har gjort mycket tidskrävande förarbete under 2019. Styrelsen vet nu vilken teknik som ska föreslås som åtgärd (så kallad "relining") och vilka företag som har både kunskap och erfarenhet av att genomföra ett sådant stort projekt. Efter mycket arbete och flera möten med olika entreprenörer inkom tre olika offerter som skiljde sig i pris, planering och hur man skulle genomföra projektet. Styrelsen kommer att presentera ett förslag på stämman för beslut.

1.6.6 Skadedjursbekämpning

Precis som resten av samhället har Nocken problem med skadedjur. Vårt avtal med Nomor AB upphör att gälla i mars 2020. Styrelsen har beslutat att förnya vårt avtal med Nomor AB. En ny metod för skadedjursbekämpning kommer att användas i enlighet med nya EU-bestämmelser.

1.6.7 Samfällighetsförsäkring

Nockens samfällighetsförening är försäkrad hos Länsförsäkringar genom serviceavtal med Villaägarna.
