

# **1 Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020**

## **1.1 Styrelse**

Sedan ordinarie årsstämma den 4 juni 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Pamela Danielson Theurer
Vice ordförande	Nedim Tatar
Sekreterare	Eva Mari Halén
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 2020. Revisionsuppseant, utsedd vid årsstämman 2020 är Kenneth Killander.

## **1.3 Stämman och styrelsemöten**

Ordinarie stämman hölls torsdagen den 4 juni 2020 kl. 14.00 på Fjärdingsmansvägen 200 i Norrviken. 56 fastigheter var representerade genom poströstning och röstlängden upprättades genom poströsterna. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

## **1.4 Verksamhet**

### **1.4.1 Underhåll och administration**

Vårens traditionella städdag uteblev på grund av coronaviruset. Frivilliga genomförde istället flera av vårens arbetsuppgifter som brukar göras under en vanlig städdag. Den trasiga dörren till tennisförrådet lagades, vattenavstängningsplatsen mitt emot L167 grävdes fram och skyddas numer av en stor sten. Det fälldes ett äppelträd vid F134, eftersom den hindrade trafikens framkomlighet i gränden mellan BRF Nålen och Nocken. Höstens städdag kunde arrangeras den 3 oktober med en viss anpassning med hänsyn till covid-19. Utöver de återkommande arbetsuppgifterna inför vintern genomfördes en stor slyröjningsinsats bakom garagelänga 1. Trappan intill F160 renoverades och träbordet på stora lekplatsen fick ny yta. Den traditionella städrabatten för deltagande i städdagarna slopades i år eftersom covid-19 påverkade möjligheten för alla att kunna delta i städdagarna.

Soprumsdörren mitt emot Fjärdingsmansvägen 190 lagades, då den blåst sönder.

Miljöhuset i Stockholm AB anlätades i maj för att tvätta föreningens sopkärl.

Styrelsen köpte ytterligare två vattenavstängningsnycklar för att ha flera nycklar tillgängliga vid behov av avstängning i gränderna.

Inför genomförandet av det stora avloppsprojektet grävdes flera avloppsbrunnar fram, som med åren hade sjunkit ner och blivit gömda under ett täckte av jord och buskage.

På stämman 2020 beslutades genom poströstning att Nockens huvudledningar skulle renoveras (det s.k. ”avloppsprojektet”). Projektet genomfördes framgångsrikt av Aarsleff Rörteknik AB under tre veckor i slutet av augusti och i början av september 2020. Aarsleff har lämnat en utförlig teknisk dokumentation över de utförda arbetena. S Stenbäck Konsult AB anlätades av styrelsen för att utföra en oberoende besiktning av avloppsrenoveringsarbetena. Besiktningen genomfördes och ett besiktningsprotokoll lämnades till styrelsen. Det finns arkiverat hos Nocken tillsammans med resten av dokumentationen från avloppsprojektet. För att Aarsleffs garanti ska gälla under avtalad garantitid, måste Nocken beställa ytterligare en besiktning efter cirka 3 år. En detaljerad rapport från hela avloppsprojektet finns att läsa på hemsidan [www.nocken.se](http://www.nocken.se)

Soprummet på norra Länsmansvägen har fått ny belysning. Parkeringen längst norrut på Länsmansvägen har fått förstärkt belysning med hjälp av en ny stolpe. Detta för att öka tryggheten, då den delen har upplevts mörk.

Grändebelysningen i södra delen av området slocknade vid två olika tillfällen under senhösten 2020. Styrelsen anlätade en elektriker som gjorde felsökning och upptäckte att det fanns ett kabelbrott i marken. På grund av de vintriga förhållandena som råder, löstes problemet temporärt med en kabeldragnings ovanpå marken nära södra lekparken. Permanent installation och nedgrävning kommer att ske efter tjällossning. I övrigt har en belysningsarmatur som blinkade bytts ut vid F168. Orsaken var en bränd anslutning i stolpen.

Strax före jul råkade samfälligheten ut för en klotterattack, både på privata bostäder och föreningens egendom. Det polisanmäldes 22 december 2020. Styrelsen anlätade Lingfjords Fasadtvätt AB för sanering av föreningens vandaliserade ytor.

En garageport ska bytas efter skador vid plogning. Åtgärden bekostas med hjälp av försäkringar.

Owe Ringdahl utnämndes av styrelsen till arkivansvarig fram till nästa årsstämma 2021. Han arbetar vidare med att få ordning på våra arkiverade dokument.

Blockansvarigas möte uteblev under 2020 på grund av covid-19.

#### **1.4.2 Medlemsinformation**

Medlemsinformation för Nockens medlemmar har delats ut i juni, september, december 2020 och januari 2021. Medlemsinformationen publicerades också på Nockens hemsida.

En ordinarie årsstämma med ett fysiskt möte hade planerats till den 16 mars 2020. På grund av att covid-19 spreds snabbt i Sverige blev årsstämman uppskjuten till 4 juni 2020, då en årsstämma med poströstning hölls. Kallelsen till årsstämman utdelades separat först i februari 2020 och sedan en gång till i maj 2020. Kallelsen i maj innehöll samma information som kallelsen i februari, men var anpassad för poströstning.

#### **1.4.3 Hemsidan – Nocken.se**

Fredrik Dahlin har underhållit hemsidan under 2020. Nockens hemsida uppdateras regelbundet och inkluderar samma information som finns i Nockens informationspärm (röda pärmen). Det finns även extra information på hemsidan, såsom protokoll från tidigare årsstämmor, vissa husritningar och viktiga rapporter.

#### **1.4.4 Försäkringar**

Under 2020 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 försäkring av samfälligheter.

#### **1.4.5 Renhållning, sopor och skadedjur**

Soprummens kodlås ändrades på städdagen lördagen den 3 oktober.

Det är kommunfullmäktige som beslutar om hur hög renhållningsavgiften ska vara. Renhållningsavgifterna används ofta som ekonomisk morot när hushållen hanterar sitt avfall och det görs i Sollentuna också. Till exempel kan avgiften bli lägre om man sorterar matavfall, och sorterar ut förpackningar och tidningar. Genom att sortera hushållsavfallet på rätt sätt kan medlemmarna bidra till en bättre miljö och påverka samfällighetens avgift eftersom Sollentunas avfallstaxa är viktbaserad. Samfälligheten betalar en grundavgift årligen (390 kr) och en viktrelaterad avgift i kr/kilo för hämtat avfall. För osorterat hushållsavfall betalar vi 7 kr/kg och för matrester 1 kr/kg. Utöver detta betalar vi en tömningsavgift om 7 kr/kärl för tömning en gång/vecka.

Nomor AB och Nocken har förlängt sitt skadedjursavtal som löper tre år. Nomor efterföljer nya EU direktiv och använder ett nytt bekämpningsmedel och annan typ av låda för att bekämpa råttorna. De gamla metallådorna som tidigare fanns i soprummen och bakom garage-längorna har ersatts med 7 stycken stora betongsstationer som är utställda på strategiska platser över hela området. Nomor utför 12 skadedjursinspektioner per år. Vid inspektion söker man efter synliga tecken på gnagare. All eventuell aktivitet av gnagare protokollförs vid varje inspektion och styrelsen får en kopia av protokollet varje månad.

#### **1.4.6 Trädgård och miljö**

Samfälligheten har avtal med MK Trädgård AB att sköta gräsklippningen av Nockens allmänna gräsytor, inklusive grov klippning av de allmänna ytorna som ingår i varje block. Nocken anlitar också MK Trädgård för tömning av komposten, eventuella åtgärder som kräver insatser från professionella arborister, samt snöröjning och halkbekämpning.

#### **1.4.7 Laddstolpar för elbilar**

Styrelsen har inte arbetat vidare med frågan om laddstolpar för elbilar. Detta eftersom det inte har skett några förändringar i berörda myndigheters ställningstagande om att tillåta samfälligheter bygga laddstolpar inom ramen för existerande anläggningsbeslut. Myndigheterna har inte agerat hittills eftersom de först vill vara säkra på att elbilar inte är en övergående fas, såsom etanol var för ca 10 år sedan. På grund av detta lär elbilsanvändning inte öka tillräckligt fort för att bevisa för myndigheter att det har inträffat ett paradigmskifte inom samhället. Dessutom har en annan myndighet (Boverket) dragit slutsatsen att det är samfällighetsföreningar själva som ska tillhandahålla ledningsinfrastruktur för laddning. Villaägarnas Riksförbund anser att ”detta leder till en situation där två myndigheter tycks jobba mot varandra och bidrar till att enskilda samfällighetsföreningar riskerar att drabbas av höga kostnader, segdragna processer och en otydlighet som gör att omställningen till en fossilfri fordonsflotta försenas helt i onödan.” Samfälligheten fortsätter att avvakta utvecklingen på det politiska planet innan vi kan arbeta vidare med frågan.

#### **1.4.8 E-faktura**

E-fakturan är ett smidigt och kostnadseffektivt sätt för både kassören och medlemmarna att hantera fakturering och betalningar. Fast det inte är ett krav att använda e-faktura, använder omkring 65% av Nockens 118 hushåll e-fakturatjänsten för att betala sina kvartalsavgifter.

#### **1.4.9 Möte med BRF Nålen**

Representanter från styrelsen har haft möte med Nålens företrädare den 10 november för att diskutera frågor av gemensamt intresse, bland annat en uppdatering av ett samarbetsavtal från 1990. Nocken är ägare till 17 parkeringsplatser söder om garagelänga 1 på Länsmansvägen. Där råder fri parkering för både Nockens och Nålens medlemmar, men parkeringen används till övervägande del av Nålens boende. Nålen vill få till stånd ett nyttjanderättsavtal där bostadsrättsföreningen får rätt att lappa de av Nålens boende som parkerar gratis och därmed undviker att betala kostnaden för att parkera enligt Nålens regler. Nålens ordförande tog på sig uppgiften att skriva förslag till nytt avtal. Nockens styrelse har studerat de två olika avtalsförslagen från Nålens ordförande, men kan inte godkänna dem. De strider mot lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det gör att vi inte har kunnat nå en överenskommelse med Nålen.

## 1.5 Allmänt om ekonomin 2020

Nocken hade ett underskott på ca 1 359 000 kronor under 2020 till följd av att Va-anläggningen renoverades. Avloppsprojektet kostade totalt 2 386 935 kronor och finansierades med 1 461 935 kronor från Nockens ackumulerade medel samt ett investeringslån från Swedbank på 925 000 kronor. Jämfört med budget blev renoveringen ca 10 procent billigare. Det beror till stor del på en aktiv projektledning som lyckades hålla kostnaderna nere. Lånet blev lägre än initialt beräknat, då en likviditetsbudget visade att Nocken kunde betala en större del av kostnaderna med egna medel. Utgifterna för räntor kopplade till investeringslånet, blev lägre än budgeterat till följd av att projektet startade i augusti samt att entreprenören skickade slutfakturan i oktober.

Nockens intäkter blev ca 1% högre än budget vilket beror på att städdagsavgiften inte betalades ut då årets två städdagar fick ställas in till följd av covid-19-pandemin.

De löpande utgifterna var i fallande ordning: vatten, sophämtning, miljöunderhåll, snöröjning och elförbrukning, se resultatrapporten på sidan 14. Omkring 56 procent utav Nockens intäkter 2020 gick till dessa löpande utgifter. Det är en minskning med ca 6 procentenheter sedan 2019 vilket främst beror på låga snöröjningsutgifter till följd av snöfattiga vintrar. Sophämningskostnaderna har ökat med ca 33 procent 2019–2020, vilket delvis kan förklaras av att SEOM kraftigt höjde avgifterna 2020. Det kan eventuellt också finnas en viss covid-19-effekt på sopkostnaderna, då fler har jobbat hemma. Med detta sagt uppmuntrar styrelsen ändå samtliga medlemmar att framöver se över sina sopsorteringsvanor. Felsorterade sopor och skrymmande wellpappkartonger leder till höga utgifter.

## **1.6 Underhålls- och förnyelseplan 2021**

I syfte att kunna planera underhåll och förnyelse arbetar styrelsen med en rullande plan. Följande åtgärder har budgeterats för underhåll och förnyelse 2021:

### **1.6.1 Sophusen**

Professionell rengöring av alla sopkärl ska utföras. Underhåll av soprummen (lampor, dörrar osv) ska ske. SEOM ansvarar för sophämtning och inhämtning av hushållsavfall i Sollentuna. För att inte i framtiden tvingas betala straffavgift för felsortering i matavfallskärlet behöver samfällighetens medlemmar vara mer noggranna med hur man sopsorterar. Att lägga sorteringsbart avfall i hushållssoporna riskerar att fördyra sophämtningen genom viten.

### **1.6.2 Lekplatserna**

Löpande underhåll kommer att ske.

### **1.6.3 Garagelängorna**

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

### **1.6.4 Miljöunderhåll och buskage**

Fällning av en stor gran som börjar luta på ett farligt sätt planeras. På städdagen kommer det att behövas fortsatt röjning av allmän mark bakom garagelänga 1.

### **1.6.5 V/A anläggning**

Inga arbeten planeras under året.


### **1.6.6 Skadedjursbekämpning**

Efter att ha jämfört olika lösningar och bolag beslutade Nocken att förnya vårt avtal med Nomor AB, med start den 15 mars 2020. Avtalet gäller i tre år.


### **1.6.7 Samfällighetsförsäkring**


Nockens samfällighetsförening är försäkrad hos Länsförsäkringar genom serviceavtal med Villaägarna.


Norrviken 18 februari 2021

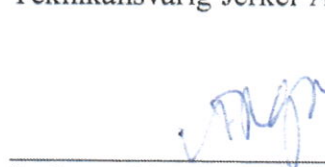
  
Ordförande Pamela Danielson Theurer


  
Vice ordförande Nedim Tatar


  
Sekreterare Eva Mari Halén

  
Kassör Anna Larsson

  
Teknikansvarig Jerker Åström

  
Ledamot Nga Le Thanh

  
Ledamot Rolf Knutsson

  
Suppleant Eva Rosvall

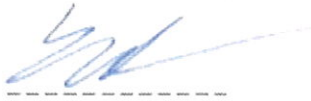
## 2 Revisionsberättelse

### REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat räkenskaperna för Samfällighetsföreningen Nocken i Sollentuna (716416-2500) för tiden 2020-01-01 - - 2020-12-31. Jag har funnit bokföringen i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta och det vid senaste årsskifte kvarstående värde på bankkonton har kontrollerats mot kontoutdrag.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Sollentuna 2021-02-17



Linus Bellander