

# 1 Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021

## 1.1 Styrelse

Sedan ordinarie årsstämma i mars 2021 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Pamela Danielson Theurer
Sekreterare	Eva Mari Halén
Kassör	Anna Larsson
Ordinarie ledamot	Jerker Åström (teknikansvarig)
Vice ordförande	Ulla Hasselmark (miljöansvarig)
Ordinarie ledamot	Lena Löwenhielm
Suppleant	Eva Rosvall

## 1.2 Revision

Revision har utförts av Linus Bellander, utsedd till revisor vid årsstämman 2021. Revisionssuppleant, utsedd vid årsstämman 2021 är Kenneth Killander.

## 1.3 Stämma och styrelsemöten

På grund av det fortsatt osäkra läget med pågående smittspridning av covid-19 i samhället beslutade Riksdagen den 5 december 2020 att anta proposition 2020/21:41 som förlängde giltighet av lagen (2020:198) till i slutet av 2021. Pandemins fortsättning omöjliggjorde att årsstämman genomfördes som en fysisk årsstämma också under 2021. Mot denna bakgrund genomfördes årsstämman via poströstning.

Årsstämman genomfördes med poströstning måndagen den 15 mars 2021 kl. 19.00 på Fjärdingsmansvägen 134 i Norrviken. 55 fastigheter deltog i årsstämman genom att utnyttja sin rösträtt via poströstning.

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden.

## 1.4 Verksamhet

### 1.4.1 Underhåll och administration

Städdagarna genomfördes den 8 maj och 26 september. Det var god uppslutning vid båda städdagarna och mycket blev gjort. Som vanligt genomfördes underhållsarbete av lekplatser, tennisplan och garagelängor. Ommålning av parkeringslinjer på Länsmansvägen avslutades. Planket intill tennisbanan samt kortsidan av ett par garagelängor målades efter klottersanering i januari 2021. En ny basketkorg monterades vid tennisplan. Efter en våt vår och regnig september hade buskar och sly på gemensamma ytor vuxit kraftigt. Mycket tid ägnades åt att beskära och röja. Korvgrillning återinfördes under höstens städdag. Styrelsen beslutade att

slopa städrabatten, då flera av våra medlemmar var tveksamma till att delta på grund av covid-19 och därmed inte kunde ta del av städrabatten. Det bidrog även till att stärka ekonomin, som har varit ansträngd detta år.

Kartläggning och fotografering av vattenbrunnarna i området färdigställdes. Två nya avstängningsnycklar till vattenbrunnarna inköptes. Nu har samfälligheten tre avstängningsnycklar när det finns akut behov av att stänga av vattnet i någon av gränderna på grund av läcka eller vid reparation i en fastighet. De är placerade i området på olika platser. Styrelsen har tillgång till avstängningsnycklarna.

Den preliminära lösningen med en kabel vid grändebelysningen intill lekparken i södra delen, är nu åtgärdad på ett korrekt sätt.

Soprumsdörren mitt emot Fjärdingsmansvägen 138 var ur funktion. Vid en mer ingående inspektion konstaterades det, att problemet berodde på att byggnaden hade skadats. Eventuellt är orsaken upplogad snö och is från tidigare år. Den är tillfälligt justerad så att dörren fungerar. Vi får vänta till våren för att undersöka byggnaden mer i detalj och därefter försöka laga den.

Vredet på soprumsdörren mitt emot L195 gick sönder och ett nytt vred monterades.

Miljöhuset i Stockholm AB anlitas i september för att skölja ur föreningens sopkärl.

Styrelsen bevakade föreningens intresse i samband med den aviserade körfältsökningen av E4. En namnlista tillsammans med synpunkter lämnades till Trafikverket innan samrådstillfällets utgång. Notering finns på Trafikverkets hemsida enligt följande: ”Norrvikens villaägareförening menar att ljudmiljön redan idag är dålig med vägbuller samt ljud från tåg och flyg. De anser även att luftkvaliteten är dålig och riskerar att försämrats med planerade vägbreddning. Vidare önskar föreningen att en ny anslutning till E4 anläggs vid Viby för att minska genomfartstrafiken genom Norrviken.” Trafikverkets svar: ”Trafikverket tackar för synpunkterna och tar med sig det i det fortsatta arbetet. En bullerutredning kommer att genomföras i det fortsatta arbetet med vägplanen och utifrån utredningen kommer sedan eventuella åtgärder att tas fram. Trafikverket tar i detta projekt inte ställning till om nya anslutningar är aktuella på sträckan.”

En stor gran på allmänningen i hörnet av Kistavägen och Länsmansvägen fälldes efter att trädets lutning ökat på ett oroande sätt. MK Trädgård AB fällde ytterligare ett träd på Block S efter att det fastställts att trädet var i dåligt skick. Uppdraget var från början att beskära trädet.

Styrelsen utsåg Owe Ringdahl till att organisera arkivet under 2021. Nockens arkiverade dokument förvaras i ett varmförråd och det är nu ordning på de äldre dokumenten. Det finns en plan för löpande skötsel av framtida dokument.

Medlemsinformation för Nockens medlemmar har delats ut i januari, april, juni, september, december och februari 2021. Till det kommer det stora utskicket inför årsstämman som delades ut separat. På initiativ av miljöansvarige Ulla Hasselmark har Medlemsinformation även innehållit trädgårdstips under 2021. Medlemsinformationen har publicerats på Nockens hemsida.

Under året har inget möte för blockansvariga genomförts pga. restriktioner med anledning av covid-19.

## 1.4.2 Försäkringar

Under 2021 har samfälligheten fortsatt med ett serviceavtal med Villaägarna. I serviceavtalet ingår två gruppförsäkringar, en samfällighetsförsäkring och en olycksfallsförsäkring som gäller vid arbete på uppdrag av föreningen. Där ingår även rådgivning i samfällighetsjuridik och förvaltningsfrågor. Rådgivning i bl. a. juridik har utnyttjats under året i några frågeställningar. Vi har även öppnat ett försäkringsärende i samband med klotter. Självrisken var så pass hög att försäkringen inte utnyttjades.

## 1.4.3 Hemsidan Nocken.se

Nockens hemsida är en öppen sida byggd i Wordpress. Fredrik Dahlin har ansvarat för underhållet av webbsidorna under 2021. Anslagstavlan togs bort från hemsidan efter att ha blivit hackad.

## 1.4.4 Renhållning, sopor och skadedjur

Sollentuna har miljöstyrd avfallstaxa. Det betyder ju mer vi sorterar våra sopor desto billigare blir det. Avfallsavgiften består av tre delar:

En fast, grundavgift:	390 kr/år
En tömningsavgift:	10 kr/kärl
Viktrelaterad avgifter:	
Sorterat matavfall (bruna påsar)	1 kr/kg
Restavfall	4 kr/kg

Trots ökade avgifter har våra kostnader inte ökat i samma takt. Det beror på en ökad sortering av soporna.

Nomor AB har anlåtats av Nocken för skadedjursbekämpning med uppföljning av resultatet. Det finns sex lådor som har placerats nära våra garagelängor och en låda utplacerad nära föreningens kompost. Styrelsen får en rapport om råttornas aktivitet efter Nomors månatliga inspektion. Betet som används i lådorna är EU-godkända giftet Ratimor. Nomors rapportering indikerar att det finns gott om råttor som stryker omkring i gränder och på allmänningar.

## 1.4.5 Trädgård och miljö

Nocken anlitar MK Trädgård för tömning av komposten och skötsel av ytor som blocken inte ansvarar för. MK Trädgård utför också snö- och halkbekämpning.

## 1.4.6 EUs direktiv om datalagring - GDPR

Samfälligheten Nocken har en fastställt policy för datalagring (GDPR). Fastighetsägare har lämnat medgivande att uppgifter om telefonnummer och e-postadresser får finnas med i en elektronisk förteckning som utgör underlag för Nockens medlemsmatrikel.

## 1.4.7 Elbilar och laddningsstationer

Frågan om laddningsstolpar för elbilar är en svår fråga för samfälligheter och styrelsen har bevakat utvecklingen under året. I november 2021 lämnade Energimyndigheten en rapport (Rapport -Analys och förslag för bättre tillgång till laddinfrastruktur för hemmaladdning oavsett boendeform-ER 2021:24) till regeringen om laddning av elbilar. Där framgår det att

det fortfarande krävs en omförhandling av anläggningsbeslutet för samfälligheter. I dagsläget ligger kostnaden på 50 000–100 000 kronor, enligt Lantmäteriets hemsida.

## **1.5 Allmänt om ekonomi 2021**

Nocken hade ett underskott på ca 126 900 kronor under 2021 främst till följd av en vattenskuld till SEOM på 340 000 kronor. Skulden avser 1 juli 2017–12 mars 2021 men belastar i sin helhet 2021 års resultaträkning. Styrelsen lyckades förhandla fram en avbetalningsplan hos SEOM. Den innebär att vi under 17 månader amorterar av skulden med 20 000 kronor varje månad. Det var en helt nödvändig lösning eftersom Nocken inte har någon stor buffert efter renoveringen av våra avloppsrör 2020. En likviditetsanalys visade dessutom att vi inte skulle ha tillräckligt med pengar i kassan för att kunna betala av hela lånet under 2021.

Anledningen till att Nocken har en vattenskuld till SEOM beror på en felaktig vattenavläsning den 1 juli 2017, som vi själva har rapporterat in. Vår egen avläsning indikerade då på en lägre förbrukning. Under 2017 fick Nocken därför en retroaktiv återbetalning av SEOM på 102 535 kronor baserad på den felaktiga förbrukningen. Den 12 mars 2021 läste SEOM av mätaren och utifrån den avläsningen höjdes vår årsförbrukning markant. Utöver ökad förbrukning har SEOM även höjt priset på vatten vid tre tillfällen under den aktuella perioden (från 8,40 kr/m<sup>3</sup> 2017 till 8,90 kr/m<sup>3</sup> den 1 januari 2018, till 9,79 kr/m<sup>3</sup> den 1 januari 2019 och slutligen till 10,78 kr/m<sup>3</sup> from 1 januari 2020).

Nockens intäkter blev ca 1% högre än budgeterat vilket beror på att städdagsavgiften inte betalades. Eftersom alla medlemmar inte kunde delta i städningen på lika villkor p.g.a. smittläget och restriktionerna under pågående covid-19-pandemi fattade styrelsen detta beslut.

De löpande utgifterna var i fallande ordning: vatten, sophämtning, miljöunderhåll, snöröjning och elförbrukning, se resultatrapporten på sidan 11. Omkring 94 procent av Nockens intäkter 2021 gick till dessa löpande utgifter, vilket främst beror på vattenskulden. Om vattenskulden på 340 000 kronor rensas bort, utgjorde de löpande utgifterna ca 70% av de totala intäkterna. Nocken har rörligt elavtal för garagelängorna och belysningen i gränderna och de skenande elpriserna i december 2021 har givetvis återspeglats på vår elfaktura. Det bör även noteras att det eventuellt kan finnas en viss covid-19-effekt på våra löpande fasta utgifter (vatten och sopor) då flera medlemmar har jobbat hemma.

## **1.6 Underhålls- och förnyelseplan 2022**

I syfte att kunna planera underhåll och förnyelse arbetar styrelsen med en rullande underhålls- och förnyelseplan som kommer att finnas på hemsidan efter årsstämman. Följande åtgärder har budgeterats för underhåll och förnyelse 2022:

### **1.6.1 Sophusen**

Professionell rengöring av alla sopkärl kommer att fortsätta. Underhåll av soprummen (lampor, dörrar osv) ska ske. SEOM ansvarar för sophämtning och inhämtning av hushållsavfall i Sollentuna.

Vi hoppas att den trend med ökad sopsortering av medlemmarna fortsätter. Det minskar våra utgifter.

### **1.6.2 Lekplatserna**

Löpande underhåll kommer att ske.

### **1.6.3 Garagelängorna**

Endast mindre underhållsarbete planeras, såsom målning under en städdag.

### **1.6.4 Miljöunderhåll och buskage**

På städdagen kommer det att behövas fortsatt röjning av bl a sly på allmän mark. Styrelsen planerar att undersöka möjligheter att skapa en mer hållbar miljö med bla bin och andra pollinerande insekter. Om budgeten tillåter planeras förnygring av ett fåtal buskar och träd.

### **1.6.5 V/A anläggning**

Inga arbeten planeras under året.

### **1.6.6 Skadedjursbekämpning**

Avtalet med Nomor AB löper ytterligare ett år och behöver omförhandlas först 2023.

### **1.6.7 Samfällighetsförsäkring**

Nockens samfällighetsförening är försäkrad hos Länsförsäkringar genom serviceavtal med Villaägarna.

### **1.6.8 Tennisbanan**

Nytt nät kommer att köpas in. Det behövs även en ny basketkorg.



**NOCKEN**

---

Norrviken 9 februari 2022



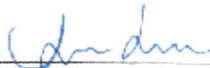
Ordförande Pamela Danielson Theurer



Sekreterare Eva Mari Halén



Vice ordförande Ulla Hasselmark



Kassör Annu Larsson



Ledamot Lena Löwenhielm



Ledamot Jerker Åström



Suppleant Eva Rosvall