

# 1 Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022

## 1.1 Styrelse

Sedan ordinarie årsstämma i mars 2022 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Pamela Danielson Theurer
Sekreterare	Eva Mari Halén
Kassör	Anna Larsson
Ordinarie ledamot	Nicklas Peyron (teknikansvarig)
Vice-ordförande	Thomas Hansson
Ordinarie ledamot	Ulla Hasselmark
Ordinarie ledamot	Lena Löwenhielm
Suppleant	Kjartan Freyr Jónsson
Suppleant	Eva Rosvall

## 1.2 Revision

Revision har utförts av Linus Bellander, utsedd till revisor vid årsstämman 2022.  
Revisionssuppleant, utsedd vid årsstämman 2022 är Kenneth Killander.

## 1.3 Stämma och styrelsemöten

Ordinarie stämma hölls måndagen den 28 mars 2022 kl. 18.30 i matsalen av Dibber International School, Lindvägen 16, Sollentuna. 47 fastigheter var representerade och totalt deltog 54 personer.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

## 1.4 Verksamhet

### 1.4.1 Underhåll och administration

Städdagarna genomfördes den 8 maj och 9 oktober 2022. Det blev god uppslutning vid båda städdagarna och mycket blev gjort. De som deltog i städdagarna har premierats med högst 500 kronor rabatt på samfällighetsavgiften. Rabatten erhöles på fakturan i januari 2023. Förutom de sedvanliga arbetsuppgifterna och underhållsarbete av lekplatser, garagelängor, allmänningar och tennisplanen planterades det tre buskar smällspirea 'Diablo' på Länsmansvägen. De robusta buskarna är mörkbladiga och har vita, doftande blomklasar, som lockar bin och humlor. En ny, stadig basketkorg sattes upp på tennisbanan. Glassbilen på södra lekparken och hästarna på norra lekparken målades om. Klottersanering av ett soprum på Fjärdingsmansägen gjordes, dagvattenbrunnarna i gränderna rensades och en plexiglas skiva byttes ut i ett soprum. En



cykelförbudsskylt monterades och nedgrävdes i gränden nära Kistavägen mellan K9C- K9D. Som vanligt rensades massor av sly och många kilo äpplen av alla sorter forslades till avfallsplatsen. En större mängd skräp kördes bort till återvinningscentralen. Som vanligt pågick trivsamt umgänge runt korvmojjen, hanterad av Eva Rosvall, som också hade bakat en hel del gott.

Ett par förvuxna päronträd har gallrats. På senhösten föll det gamla trädet mitt i Nockens område för arboristens motorsåg. Trädet var döende, troligen drabbat av askskottsjukan som tyvärr hotar att utrota de sägenomspunna askarna. Dessutom har döda träd fällts bakom garagelänga 7 på Fjärdingsmansvägen och inom området. Efter en storm i februari 2023 blåste ett stort träd ner över parkeringen framför garagelänga 1. Ägaren till fastigheten på Kistavägen 7 ansvarade för bortforsling av trädet. Tips om val av tulpanlökar, odling av sommarblommor och bästa sättet att odla luktärter har följt med medlemsinformationen under året.

Genom vårt serviceavtal med Villaägarna har Anticimex tagit bort ett stort getingbo.

Platsen för trädgårdsavfall har varit stökig i år. Det blir lätt ohanterligt om man inte tömmer sitt avfall så långt in som möjligt. Detta har resulterat i extra kostnader med tömningar som inte kalkylerats.

Det kan tyckas djärvt att arrangera en loppis på Valborgsmässoaftonen, men ett par medlemmar lyckades med den bedriften. Det blev en hel del besök på tennisbanan och kanske en tradition?

Mitt i underbara juni, söndagen den 19:e, bjöds det in till Öppen Trädgård i Nocken. Ett tiotal entusiaster ställde upp och tog emot. Vi fick vandra genom underbara, vidlyftiga rosensnår, beundra österländsk sparsmakad skönhet, uppleva resultat av blomsterkunskap eller bara se hur man travar ved vackert. Det är så spännande att se hur olika våra små trädgårdar kan vara och så mycket kärlek det bor där. Vi siktar på att öppna trädgårdarna på nytt under 2023 och ser fram emot att fler vill vara med.

Kartläggning och fotografering av vattenbrunnarna i vårt område har avslutats. Nu har vi en mapp med bilder som fungerar som positionsgivare för vattenbrunnarna i gränderna. Den finns att låna hos den som är teknikansvarig. Styrelsen har tillgång till avstängningsnycklar i fall vattnet måste stängas av i en gränd.

En trasig armatur har bytts ut i en grändebelysning på Länsmansvägen.

Soprumsdörren mitt emot F138 justerades igen så att låset fungerar.

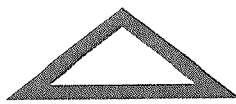
Soprummet har blivit skev och det finns planer på att försöka stabilisera byggnaden till våren.

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

Miljöhuset i Stockholm AB anlitas i oktober för att tvätta föreningens sopkärl.

Sollentuna har miljöstyrd avfallstaxa för sophämtning. Avfallsavgiften består av tre delar: den fasta grundavgiften och två rörliga delar (tömnings- och viktavgiften)

En fast, grundavgift: 390 kr/år



## NOCKEN

En tömningsavgift:	10 kr/kärl
Viktrelaterad avgifter:	
Osorterad hushållsavfall:	7 kr/kg
Sorterat matavfall (bruna påsar):	1 kr/kg
Restavfall:	4 kr/kg

Kostnaden för sophämtning minskade något under 2022. Anledning till detta kan delvis bero på att flera medlemmar inte längre arbetar heltid på distans nu när covid-19-restriktionerna har hävts.

I enlighet med ett beslut från Skatteverket har momsredovisning införts från och med de 1 januari 2022. Den kvartalsvisa avgiften har även justerats till följd av detta. Momsplikten påverkar även Nockens resultatredovisning och balansräkning som till följd av detta inte kan jämföras rakt av med tidigare år.

I mars 2021 ingick Nomor och Nocken in i ett treårigt avtal för skadedjursbekämpning med uppföljning av resultatet. Det finns sju betongsbetesstationer som har placerats nära våra garagelängor (soprum) och en låda utplacerad nära föreningens trädgårdsavfallsplats. Styrelsen får en rapport om råttornas aktivitet efter Nomors månatliga inspektion. Betet som används i lådorna är det EU-godkända giftet Ratimor. Alla betesstationer har visat indikationer av aktivitet av råttor någon gång under året. Det är mycket viktigt att locket till sopkärnen är ordentlig stängd efter att ha lämnat sopor.

Projektet med digitalisering av HSBs originalritningar av Nockens fastigheter har påbörjats.

Styrelsen beslutade att förlänga Owe Ringdahls uppdrag som stöd till samfällighetens arkivansvarig fram till årsstämma 2023.

Medlemsinformation för Nockens medlemmar har delats ut i februari, april, juni, september, december 2022 och januari 2023, exklusive det stora utskicket inför årsstämman, som utdelades separat. Medlemsinformationen publicerades också på Nockens hemsida.

### 1.4.2 Försäkringar

Under 2022 har samfälligheten ingått i ett serviceavtal med Villaägarna. I serviceavtalet ingår två gruppförsäkringar, en samfällighetsförsäkring och en olycksfallsförsäkring som gäller vid arbete på uppdrag av samfälligheten. Där ingår även rådgivning i samfällighetsjuridik och förvaltningsfrågor. Rådgivning i bl.a. juridik har utnyttjats några gånger under det föregående året.

### 1.4.3 Hemsidan Nocken.se

Nockens hemsida är en s.k. öppen sida och byggd med gratis-programmet Wordpress. Fredrik Dahlin har ansvarat för underhållet av webbsidorna under 2022.

### 1.4.4 Trädgård och miljö

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

#### **1.4.5 EUs direktiv om datalagring - GDPR**

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

#### **1.4.6 Elbilar och laddningsstationer**

Styrelsen har bevakat frågan om laddningsstolpar för elbilar för samfälligheter under 2022. Först i december 2022 kom nyheter som gjorde att samfälligheter har möjligheter att börja planera för installation av laddpunkter i garagen framöver. I ett rättsfall beslöt Högsta Domstolen att en förening som genom sitt anläggningsbeslut förvaltar garage och elledningar med elcentraler, också har rätt att besluta om att installera en lastbalansering. Den gör det möjligt att styra effektuttaget och förhindra att elsystemet överbelastas. Domstolen anser att den enbart är en uppgradering av befintlig teknisk utrustning.

Domen öppnar således upp en möjlighet för samfälligheter att genom stämmobeslut uppdatera teknisk utrustning. Det banar väg för medlemmar att ladda sina elbilar med privatladdningspunkter.

#### **1.4.7 Inventering/information av brandskyddet inom Nockens fastigheter gentemot Byggnorm och Brandkåren Attundas kravbild.**

Tidigare information från arbetsgrupp har gett direktiv om att befintlig takfot (vid träfasad) ska kompletteras.

Arbetsgruppen kommer att utarbeta ett förslag på genomförande av denna åtgärd till kommande årsmöte 2024 för beslut.

Viktigt att genomförandet sker på ett betryggande sätt så att både Brandmyndighetens och Försäkringsbolagens acceptans föreligger.

## 1.5 Allt om ekonomi 2022

Nocken hade ett överskott på ca 350 500 kronor under 2022 vilket beror dels på den budgetförstärkning som gjordes 2022 dels bl.a. lägre utgifter främst till följd av färre trädgårdsprojekt för våra grönområden.

Nockens intäkter blev ca 5% högre än budgeterat vilket främst beror på lägre utbetalad städavgift samt justering av moms första kvartalet 2022.

De löpande utgifterna var i fallande ordning: vatten, snöröjning, sophämtning, miljöunderhåll, och elförbrukning, se resultatrapporten för mer information. Omkring 61 procent av Nockens intäkter 2022 gick till dessa löpande utgifter. Notera att elutgifterna för garagelängorna samt elen i våra gränder blev ca 32 procent högre än budgeterat till följd av energikrisen. Vi hade även en snörik vinter och därför är Nockens utgifter för snöröjning och halkbekämpning ca 24 procent högre än budgeterat. Nockens sophämningsutgifter blev ca 10 procent lägre vilket troligen beror att fler av Nockens medlemmar har minskat sitt hemarbete när covid-19-restriktionerna har tagits bort. Notera även att Nockens utgifter för miljöunderhåll blev betydligt lägre än budgeterat (36 procent) till följd av mindre aktivitet än planerat.

Nockens banktillgångar uppgick den 31 december 2022 till ca 367 600 kronor.

Föreningen har betalat in total ca 125 000 kronor i moms.

Vidare har föreningen betalat av den kvarvarande vattenskulden till SEOM på 180 000 kronor. Den sista betalningen gjordes i september 2022.

Nocken hade ca 801 700 kronor i långfristig skuld den 31 december 2022 för renoveringen av våra avloppsrör sommaren 2020. Vi har en rak amortering av lånet (ca 61 700 kronor per år) under 15 år.

## **1.6 Underhålls- och förnyelseplan 2023**

I syfte att kunna planera underhåll och förnyelse arbetar styrelsen med en rullande årsplan som kommer att publiceras på hemsidan efter årsstämman. Följande åtgärder har budgeterats för underhåll och förnyelse 2023:

### **1.6.1 Sophusen**

Professionell rengöring av alla sopkärl ska utföras. Fundamenten hos ett soprum på Fjärdingsmansvägen behöver riktas upp. Underhåll av soprummen (lampor, dörrar osv) ska ske. SEOM ansvarar för sophämtning och inhämtning av hushållsavfall i Sollentuna. För att inte inom en snar framtid 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**

Besiktning av lekparker och lekutrustningar ska göras för att säkerställa att området uppfyller rådande krav. Därutöver kommer löpande underhåll att ske.

### **1.6.3 Garagelängorna**

Mindre underhållsarbete såsom målning och klottersanering kan behöva göras.

Renovering av elinstallation i garagelängorna är planerad. Elinstallationen i samfällighetens garage är i stort behov av att renoveras. Installationen är sedan garagen ursprungligen byggdes och måste underhållas för att fortsatt kunna vara en säker elinstallation. Teknisk livslängd för en elinstallation likt vår, med tillhörande kablar, armaturer, centraler osv, är cirka 40-50 år. Elinstallationerna i garagelängorna har nu passerat denna tekniska livslängd och samfälligheten ansvarar för att elanläggningen enligt lag är säker att använda.

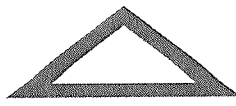
Gemensamt är för alla som använder en elanläggning, oavsett om de är innehavare eller inte, är att de har ansvar för att använda den på ett säkert sätt. För gemensamhetsanläggningar (såsom våra garage) i en samfällighet, är det styrelsen med ordförande som har det främsta ansvaret. För att fortsatt kunna säkerställa en säker elanläggning i garagen behöver elinstallationen ses över och moderniseras.

Sker ingen renovering av elinstallationen, finns det en risk att elleveransen till garagen måste fränkopplas tills dess att anläggningen kan driftsättas i säkert skick. I sammanhanget bör även nämnas att Trygghetspremien som föreningen har hos Villaägarna har höjts väsentligt 2023 främst till följd av brandskador i garagelängor.

### **1.6.4 Miljöunderhåll och buskage**

På städdagen kommer det att behövas fortsatt röjning av allmän mark.

### **1.6.5 V/A anläggning**



## **NOCKEN**

---

SEOM kommer att byta ut vattenmätaren till samfälligheten gratis till en modell med fjärravläsning. I samband med bytet av vattenmätaren kommer styrelsen att också byta ut gamla avstängningsventiler på vattenmätarkonsollen. Avstängningsbrunn för F147 och F149 ska lokaliseras.

### **1.6.6 Skadedjursbekämpning**

I mars 2021 ingick Nocken i ett treårigt skadedjursavtal med Nomor AB som avser råttbekämpning med betesstationer. Avtalet löper ut 2024-03-15.

### **1.6.7 Samfällighetsförsäkring**

Nockens samfällighetsförening är försäkrad hos Länsförsäkringar genom serviceavtal med Villaägarna.

### **1.6.8 Laddpunkter för elbilar**

En arbetsgrupp ska tillsättas som har till uppdrag att förbereda ett förslag på hur installation av laddpunkter i garagelängorna ska genomföras. Förslaget ska ta hänsyn till inköp och val av leverantör, installation och debitering som ska ske individuellt.


### **1.6.9 Outsourcing av bokföring och momsrapportering**

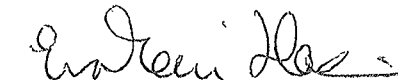
Sedan samfällighetsföreningar, med omsättning över 80 000 kronor under ett beskattningsår eller under de två närmast föregående beskattningsåren, blev belagda med momsplikt 2022 har rollen som kassör blivit betydligt mer omfattande än tidigare. Valberedningen har, trots flera försök, inte hittat någon medlem som är villig att ta sig an uppgiften enligt tidigare upplägg. Därför har styrelsen beslutat att lägga ut bokföring och momsrapportering externt, på Föreningshuset Sedab AB till en kostnad på ca 60 000 kronor exklusive moms 2023. Det är det mest prisvärda anbudet. HSB Södertörn tar ca 80 000 kronor för samma tjänst.




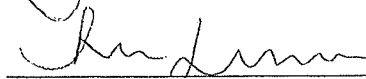
**NOCKEN**

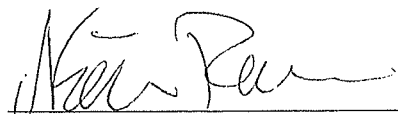
Norrviken 02 mars 2023

  
\_\_\_\_\_  
Ordförande Pamela Danielson Theurer

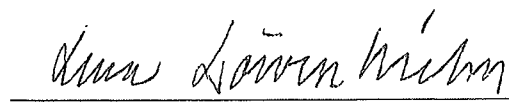
  
\_\_\_\_\_  
Sekreterare Eva Mari Halén

  
\_\_\_\_\_  
Vice ordförande Thomas Hansson

  
\_\_\_\_\_  
Kassör Anna Larsson

  
\_\_\_\_\_  
Teknikansvarig Nicklas Peyron

  
\_\_\_\_\_  
Ledamot Ulla Hasselmark

  
\_\_\_\_\_  
Ledamot Lena Löwenhielm

  
\_\_\_\_\_  
Suppleant Kjartan Freyr Jónsson

  
\_\_\_\_\_  
Suppleant Eva Rosvall