

Verksamhetsberättelse för Småbjörkens Samfällighetsförening 2022



Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av

Mats Guldbrand, ordförande (gård 2)

Kaleab Mussie, kassör (gård 1)

Maria Malbeck, sekreterare (gård 3)

Stefan Löwendahl, ledamot (gård 2) (*flyttade under verksamhetsåret*)

Ann-Sofi Högye, ledamot (gård 4)

Tayfun Özogluöz, ledamot (gård 3)

Susanne Örnfjärd, suppleant (gård 2) (*gick in som ledamot när Stefan flyttade*)

Ansvarig för värmecentralen; *Kaleab Mussie*, webbansvarig; *Mats Guldbrand*, ansvarig för kontroll av städning i samlingslokal; *Wynn Johansson-Nunez*

Sektion 3 i vårt anläggningsbeslut innehåller ledningar som vi delar med BRF Björkriket och Svenska Bostäder. Därför ingår formellt även *Daniel Nilsson* från Svenska Bostäder och *Helen Teghammer* från BRF Björkriket i styrelsen. De kallas bara till möten där vår gemensamma anläggning påverkas, något som inte skett under året. Läs gärna igenom anläggningsbeslutet med jämna mellanrum för att förstå vad som är samfällighetens ansvar och vad du själv ansvarar för som fastighetsägare.

Styrelsen och samfällighetens funktionärer

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelsemötena följer upp löpande drift och ekonomi, följer upp vår underhållsplan och de olika avtal som samfälligheten tecknat, samt fortlöpande behandlar de frågor som kommit till styrelsens kännedom.

Styrelsens primära kanal för kommunikation till medlemmarna är vår hemsida <https://smabjorken.se>. Lösenordet till hemsidan har ni på kallelsen till denna stämma. Under året har styrelsen utvärderat ett appbaserat alternativ till hemsidan som heter Boappa (<https://app.boappa.com>) dit vi kommer flytta all kommunikation. Appen underlättar administrationen i styrelsen och är både enklare och billigare än en hemsida. Senast den 31 december kommer hemsidan stängas. Som medlem kan du redan idag börja använda Boappa. Bokningen av samlingslokalen flyttas till Boappa samma dag som årsstämman inleds och existerande bokningar har blockerats i nya verktyget. Boende som hyr har ingen möjlighet att använda det nya verktyget, bara ägare. Vid vissa särskilda tillfällen kan vi också dela ut ett Småbjörksblad i brevlådan.

Revisor

Revisorernas uppgift har varit att i samband med årsstämman gå igenom samfällighetens räkenskaper och avge en revisionsberättelse. Revisorerna väljs av stämman. Revisorer under 2020 har varit: *Stefan Willgert* (gård 4) och *Helene Karlsson* (gård 2), *Stefan Jaworski*, suppleant (gård 2).

Valberedningen

Valberedningen, som enligt stadgarna ska bestå av en person från varje gård, ska enligt samfällighetens stadgar föreslå styrelseledamöter och andra funktioner för årsstämman. Valberedningen väljs av årsstämman och har under 2021 bestått av *José Duenas* (gård 1), *VAKANT* (gård 2), *Jenny Nordling* (gård 3) och *Anette Eklöf* (gård 4, sammankallande). Om valberedningen inte lyckas hitta tillräckligt med medlemmar som vill engagera sig finns risken att Länsstyrelsen tillsätter en syssloman för föreningen (33 § SFL & prop 1973:160 s428). Så vi behöver fler aktiva medlemmar till styrelse och valberedning – ta vara på möjligheten att påverka ditt boende!

Gårdsansvarig

Uppgiften för gårdsansvarig är att samordna gårdsstädning och i övrigt vara kontaktperson för sånt som behöver fixas på respektive gård. Det kan vara allt från en trasig lampa till att fylla på kompostpåsar. Gårdsansvarig förvaltar också gårdspengen. 2022 har de bestått av: *Göran Personne* och *José Dueñas* (gård 1), *Kenneth Karlsson* och *Hilja Lindholm* (gård 2), *Marcus Pettersson* (gård 3) och *Stefan Gündüz* och *Erik Kollinius* (gård 4). Gårdsansvarig utses av respektive gård och fyller en mycket viktig funktion för samfälligheten och styrelsen vill framföra sitt tack till de medlemmar som jobbar för samfälligheten.

Värme och ventilation

Vi har fjärrvärme från Norrenergi och en värmecentral nere på gård 1. Den är helt automatisk och höjer och sänker temperaturen beroende på utomhustemperatur. Kostnaderna har ökat eftersom energipriserna stigit under året. På vår hemsida finns detaljerad information om hur du på bästa sätt ska ta hand om värmesystemet i ditt hus, få varma element och hålla samfällighetens kostnader för värme och varmvatten låga.

Drift och underhåll

Under året installerades det nya bredbandet som ger alla medlemmar 1 gigabit per sekund i överföring. Tyvärr drabbades några medlemmar av att bredbandet försvann och problem med wi-fi. De flesta problem ska vara åtgärdade nu, men upplever du fortsatta problem kontaktar du OwnIT som lovat lösa dem åt oss. Samfälligheten erbjuder även Telenors basutbud om 17 kanaler digitalt och analogt. Du kan dessutom utan extra kostnad beställa dessa tjänster till din telefon, tablet, dator eller liknande genom att kontakta Telenor. Information finns på hemsidan.

Vi har under året också genomfört besiktning av de ledningar som vi gemensamt delar med Svenska Bostäder och Björkriket (sektion 3 i anläggningsbeslutet) för att veta om några ledningar behöver åtgärdas. Ledningarna är ju ändå över 35 år gamla men till vår glädje hittade vi endast mindre avvikelser som inte behöver åtgärdas på många år utan bara är en notering för uppföljning i framtiden.

Kommunen har tyvärr ännu inte agerat i bygglovsärendet på gård 3 som rapporterades om i fjol. Vi väntar på att en handläggare ska börja jobba med ärendet. Styrelsen fortsätter trycka på kommunen då ombyggnationen är bygglovspliktig.

Vårstädningen anordnades den 23 april 2022 på samtliga gårdar och tre containrar för trädgårdsavfall beställdes till detta tillfälle. Vi betalar för att containrarna bara fylls med trädgårdsavfall och det betyder att vi får betala extra om annat läggs i containern. 2022 behövde vi inte böta för fel avfall i containern. Se till att containern inte är överfull, fylld med annat än trädgårdsavfall och att dörren är stängd efter städdagen.

Samfälligheten har avtal för hämtning av hushållssopor, tidningspapper, glas och komposterbart hushållsavfall. För den som vill installera avfallskvarn tillåter Stockholms Stad detta och det innebär att du inte behöver använda brun påse i samma utsträckning.

För övrigt avfall (plast, förpackningar, farligt avfall, kartong, metall, målarfärg, batterier o.s.v.) ansvarar medlemmarna själva för källsortering och transport till miljö- eller återvinningsstationer. Tyvärr händer det att grovsopor läggs i hushållssoporna eller att kartong och presentpapper läggs bland tidningarna. **Det kostar oss onödiga pengar eftersom de som hämtar manuellt plockar ur det och lägger in det i soprummen igen.** Se till att ta vara på ditt avfall på rätt sätt för att inte orsaka dessa extra kostnader.

Ekonomi

I samfällighetsavgiften ingår parkering, värme, vatten, sophämtning, snöröjning, bredband och tv. Som medlem i samfälligheten är man skyldig att betala enligt den fördelningslängd som beslutas på årsstämman. Vi lämnar en påminnelse innan vi kontaktar Kronofogdemyndigheten. Varje påminnelse kostar dock både tid och pengar, det är därför viktigt att betala i tid. Du kan hjälpa samfälligheten att hålla kostnaderna nere genom att anmäla dig till e-faktura.

Efter en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen är nu samfälligheter som vår momspliktiga som vi meddelade förra stämman. Det påverkar vår budget och hur vi jobbar med debiteringslängden för 2023. Vi var för sent ute för att lägga moms på fördelningslängd för 2022 och vi har tagit upp det i bokslutet för 2022. Fördelen är naturligtvis att vi också nu kan dra av moms för de tjänster vi köper in, som el, värme, snöröjning och annat. Men det innebär ett merarbete för styrelsen och framför allt för kassören. Kostnaden för styrelsens ekonomitjänst har därmed ökat under året.

Höga energipriser fortsätter att utmana, inte bara för er enskilda medlemmar utan även för samfälligheten. Vi har sett extrema höjningar av elpriset och fjärrvärmens har meddelats kommer höjas med 8 % för 2023. Alla kan hjälpa till att spara energi genom att duscha kortare, ha snålspolande duschhandtag och se till att ha fungerande termostater i huset. Om alla medlemmar dessutom skulle sänka temperaturen i huset med endast en grad skulle vi spara hela den aviserade höjningen för 2023.

De som förbrukade mer än 100 kilowattimmar (kWh) per kvartal i garaget fakturerades 1,50 kr/kWh inkl. moms under första halvåret och 3,75 kr/kWh inklusive moms under andra halvåret. Faktura skickas ut efter varje avslutat kvartal. Styrelsen följer kontinuerligt upp användningen och kostnaden för el till laddboxarna.

Lokalen

Lokalen är till för medlemmarna i samfälligheten, bokningen har skett via hemsidan. Från och med årsstämman sker bokning av lokalen i appen Boappa. Den som lånar lokalen måste städa den noggrant och sänka temperaturen när den lämnas. När medlemmar bokar lokalen förbinder man sig att städa enligt våra gemensamma regler.

Städningen kontrolleras av en arvoderad medlem som har styrelsens mandat att påtala om lokalen inte är tillräckligt städad.

Följande personer har varit kontaktpersoner för lokalen för lån av nyckel: *Göran Personne* (gård 1), *Stefan Jaworski* (gård 2), *Wynn Johansson-Nuñez* eller *Mats Guldbbrand* (gård 3) samt *Ann-Sofi Högye* (gård 4).

Slutord

Samfällighetens skötsel vilar också i mycket stor utsträckning på att vi som är medlemmar deltar i de aktiviteter som sker under året och att vi tar hand om våra gemensamma ytor och fastigheter. Fundera därför på vad du kan göra för att hjälpa samfälligheten hålla kostnader nere och öka trivseln i området. Det är vi som bor i den bostad vi äger som har störst intresse och möjlighet att påverka vårt boende.

Aktivera dig i styrelsen, valberedningen, som gårdsansvarig eller bara genom att prata med dina grannar om hur du tycker området ska förvaltas. Den tid du lägger ner hjälper oss skapa och förvalta det värde samfälligheten är ansvarig för.

För styrelsen, Bromsten 2023-02-11

Mats Guldbbrand, *Ordförande*