

# Verksamhetsberättelse för Småbjörkens Samfällighetsförening 2023



## Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av

*José Dueñas*, ordförande (gård 1)

*Kaleab Mussie*, kassör (gård 1)

*Maria Malbeck*, sekreterare (gård 3)

*Tayfun Özogluöz*, ledamot (gård 3)

*Susanne Örnfjärd*, ledamot (gård 2)

*Ann-Sofi Högye*, ledamot (gård 4)

*Mats Guldbbrand*, suppleant (gård 3)

Ansvarig för värmecentralen; *Kaleab Mussie*, webbansvarig; *Mats Guldbbrand*, 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 har under året flyttas till Boappa ([webb](#), [android](#), [iphone](#)) där man även kan boka samlingslokalen. Samfällighetens hemsida, <https://smabjorken.se>, har lagts ner. Endast medlemmar kan använda Boappa – hyresgäster har ingen möjlighet att använda Boappa då du som medlem är ansvarig för din fastighets del i samfälligheten. Vid vissa särskilda tillfällen kan vi också dela ut ett Småbjörksblad i brevlådan. Boappa bytte ägare sent 2023 vilket kan innebära att tjänsten ändras. Styrelsen håller koll på det.

## Revisor

Revisorernas uppgift är att i samband med årsstämman att gå igenom samfällighetens räkenskaper och avge en revisionsberättelse. Revisorerna väljs av stämman. Revisorer under 2023 har varit: *Stefan Willgert* (gård 4) och *Karin Tordmar* (gård 2), *Stefan Jaworski*, suppleant (gård 2).

## Valberedningen

Valberedningen, som enligt stadgarna består av en person från varje gård, ska enligt samfällighetens stadgar föreslå styrelseledamöter och andra funktioner för årsstämman. Valberedningen väljs av årsstämman och har under 2023 bestått av *Cecilia Sezkir* (gård 1), *Maria Eriksson* (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 s 428). 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. 2023 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. I Boappa 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

Styrelsen har tagit kontakt med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) för att ta reda på vilka andra åtgärder behövs för att hobbylokalen ska uppfylla alla krav som skyddsrum. Hobbylokalen tömdes från gamla dokument i augusti och flera åtgärder utfördes baserat på MSBs kommentarer. En ny besiktning av lokalen har bokats.

Under hösten anlätades en firma för att gå igenom och serva alla lås till soprum och returpappersrum. Dessutom ordnades en genomgång av alla elcentraler, lyktstolpar, vägglampor och armaturer.

Kommunen har tyvärr ännu inte agerat i bygglovsärendet på gård 3 som rapporterades om under 2022. Vi väntar på att en handläggare ska börja jobba med ärendet. Styrelsen fortsätter trycka på kommunen då ombyggnationen är bygglovspliktig.

Vårstädningen anordnades den 27 april 2023 på samtliga gårdar. Gårdskarlarna var inbjudna för genomgång inför städdagen. Till detta tillfälle beställdes jord, täckbark och höns gödsel till alla gårdar samt tre containrar för trädgårdsavfall. Vi betalar för att containrarna bara fylls med trädgårdsavfall och det betyder att vi får betala extra om annat läggs i containern. 2023 fick vi böter för containern på Gård 1 som innehöll blandavfall och inte bara trädgårdsavfall. **Alla måste vara noggrannare att se till att containern inte är överfull, fylld med annat än trädgårdsavfall och att dörrarna är stängda efter städdagen.**

Samfälligheten har avtal för hämtning av hushållssopor, tidningspapper, glas och komposterbart hushållsavfall.

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 du skyldig att betala enligt den fördelningslängd som beslutas på årsstämman. Vi lämnar en påminnelse innan vi kontakter 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.

De som förbrukade mer än 100 kilowattimmar (kWh) per kvartal i garaget fakturerades mellan 2,00 kr/kWh och 3,75 kr/kWh inklusive moms. Styrelsen utgår från medelpriset på elen.nu och lägger på administrativa kostnader. Faktura skickas ut efter varje avslutat kvartal. Styrelsen följer kontinuerligt upp användningen och kostnaden för el till laddboxarna.

Vi har också börjat fondera för framtida reparationer av laddinfrastrukturen i garagen. Till att börja med fakturerar vi 50 kronor plus moms per månad för varje använd box. De som inte

använder sina laddboxar berörs inte av detta. Beslutet kommunicerades via Boappa och ingick i fakturan för fjärde kvartalet 2023.

## Lokalen

Lokalen är till för medlemmarna i samfälligheten, bokningen sker via 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: *Kaleab Mussie* (gård 1), *Stefan Jaworski* (gård 2), *Wynn Johansson-Nuñez* eller *Mats Guldbrand* (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 trivselen 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 2024-02-07**

José Dueñas, *Ordförande*