

# Verksamhetsberättelse för Småbjörkens Samfällighetsförening 2024



## Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av

*José Dueñas*, ordförande (gård 1)

*Kaleab Mussie*, kassör (gård 1)

*Maria Malbeck*, sekreterare (gård 3)

*Ann-Sofi Högye*, ledamot (gård 4)

Anette Eklöf (gård 4)

Agneta Blomkvist (gård 4)

*Mats Guldbrand*, suppleant (gård 3)

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 ingick även *Daniel Nilsson* från Svenska Bostäder och *Helen Teghammer* från BRF Björkriket i styrelsen. De kallas dock 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 kanal för kommunikation till medlemmarna är Boappa ([webb](#), [android](#), [iphone](#)) där man även kan boka lokalen. Endast medlemmar kan använda Boappa – hyresgäster har ingen möjlighet att använda Boappa då du som medlem är ansvarig för din fastighet i samfälligheten. Vid vissa särskilda tillfällen kan vi också dela ut ett Småbjörksblad i brevlådan.

## Revisor

Revisorernas uppgift är att i samband med årsstämman att gå igenom samfällighetens räkenskaper och avge en revisionsberättelse. Revisorerna väljs av stämman. Revisorer under 2024 har varit: *Stefan Willgert* (gård 4) och *Karin Tordmar* (gård 2), *Erika Larsson*, suppleant (gård 4).

## 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 2024 bestått av *Maria Eriksson* (gård 2), *Jenny Nordling* (gård 3), *Micke Bieberfelt* (gård 1), och *Robert Jansson* (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!

2024 har vi inte haft någon representant från gård 2 i styrelsen. Det är olyckligt då det blir svårare att ha en bra kommunikation om behoven på gården och i samfälligheten. Boende på gård 2 måste gemensamt hitta någon som är beredd att kliva in i styrelsen och meddela valberedningen inför 2026. Vi träffas 1-2 timmar i månaden så det är inte ett betungande uppdrag men viktigt för samfälligheten.

## 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. Gårdsansvariga har varit: *Göran Personne* och *José Dueñas* (gård 1), *Kenneth Karlsson* (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 fortsatt öka under 2024. 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.

2024 upptäcktes problem med värmesystemet. Ett företag anlätades för undersökning och det visade sig vara sand i expansionskärlet. Problemet har inte återkommit.

## Drift och underhåll

Styrelsen har undertecknat ett avtal med NewEl för support av vår laddanläggning. Styrelsen har också ansökt om stöd från Naturvårdsverket (så kallat "Grönt Avdrag") för uppgradering av samfällighetens laddningsinfrastruktur som nu är 8 år.

I våras delades ut nya parkeringstillstånd till alla medlemmar, samfällighetens belysningsarmaturer uppgraderades och bokningssystemet av lokalen ändrades. När tjälen gick ur marken upptäcktes att krypgrunden hos flera medlemmar var våt och ett bolag anlätades för att undersöka problemet. Ingen läcka hittades efter en grundlig avlyssning. Styrelsen fortsätter att iakttä situationen.

Under hösten reparerades garageväggen på gård 2, hanterades problem med skadedjur på gård 4, soprumslåset byttes på gård 1 och stenväggen som har börjat gå sönder vid garagen på gård 1 åtgärdades.

Kommunen har tyvärr ännu inte agerat i bygglovsärendet på gård 3 som rapporterades 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 4 maj 2024 på samtliga gårdar. Gårdskarlarna var inbjudna till genomgång inför städdagen. Till detta tillfälle beställdes 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. 2024 fick vi återigen böter för containern på gård 1 som innehöll blandavfall och inte bara trädgårdsavfall. **Alla måste hjälpas åt 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 soprummet 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 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 som vi aktiverade igen efter byte av faktureringsystem.

De som förbrukade mer än 100 kilowattimmar (kWh) per kvartal i garaget faktureras 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 höjt fondering för framtida reparationer av laddinfrastrukturen i garagen. Nu faktureras 100 kronor plus moms per månad för varje box som förbrukar mer än 100 kWh/kvartal. Höjningen till 100 kronor ingick i fakturan för fjärde kvartalet 2024. De som inte använder sina laddboxar berörs således inte av detta.

Under året har kostnaderna för driften ökat men vi är nu avregistrerade från moms och har fått tillbaka de inbetalda momspengarna.

## Lokalen

Styrelsen har fortsatt varit i kontakt med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) och de har gjort en genomgång av lokalen. Styrelsen har nu ett protokoll vad som behöver åtgärdas för att omvandla lokalen till ett godkänt skyddsrum.

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. Om detta inte sker, bokas en städfirma i namnet på den som haft bokningen.

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).

En ny kaffebryggare köptes till samlingslokalen.

## **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 kostnaderna 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 2025-02-10**

José Dueñas, *Ordförande*