



Verksamhetsberättelse

Finnsta 1 Samfällighetsförening

– Verksamhetsåret 31 mars 2021 – 23 mars 2022 –

Inför Finnsta 1 Samfällighetsförenings årsstämma 23 mars 2022 vill samfällighetens styrelse härmed avlägga följande rapport om styrelsens eget arbete samt om viktigare händelser för verksamhetsåret 31 mars 2021 – 23 mars 2022.

Innehållsförteckning

1. Styrelse & övriga funktioner 31 mars 2021–23 mars 2022	4
Styrelseledamöter.....	4
Styrelsesuppleanter	4
Revisorer	4
Revisorssuppleanter	4
Tillsyningsmän	4
Fritidskommittén	4
Valberedningen	4
2. Styrelsemöten och årets styrelsearbete.....	5
3. Viktigare händelser under verksamhetsperioden	6
3.1 Årsstämma för verksamhetsåret 2020.....	6
3.2 Extrastämma 13 november.....	6
3.3 Samfällighetens städdagar	7
3.4 Ekonomi.....	7
3.5 Flytt till ny postadress.....	8
3.6 Uppgradering av områdets bredbandstjänster	8
3.7 IT-frågor.....	9
3.8 Inventering av nycklar	9
3.9 Uppdatering av anläggningsbeslutet.....	9
3.10 Satsning på lekparkerna.....	10
3.11 Införskaffande av TV-utrustning till gemensamhetslokalen.....	10
3.12 Tillsynsmän och fritidskommitté	10
4. Underhålls- och förnyelseplan.....	12
4.1 Anläggningsobjekt A & B	12
4.2 Anläggningsobjekt C.....	12
4.3 Anläggningsobjekt D	13
4.4 Anläggningsobjekt E.....	14
4.5 Anläggningsobjekt F	14
4.6 Anläggningsobjekt G	15
4.7 Anläggningsobjekt H	15
4.8 Anläggningsobjekt I.....	16



4.9 Postboxar.....	16
4.10 Hushållsvatten	17
5. Avtal.....	18
5.1 Ingångna och gällande tjänste- och serviceavtal.....	18
5.2 Samfällighetens avtal med medlemmarna.....	19
6. Granssamverkan och brott inom samfällighetens område.....	19
7. Rekrytering till förtroendeuppdrag inom samfälligheten.....	20
8. Avtackning avgående styrelsemedlemmar.....	21

1. Styrelse & övriga funktioner 31 mars 2021–23 mars 2022

Efter stämman 23 september 2020 har styrelsen och övriga funktioner haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Tomas MalmlöfOrdförande
Per LofténVice ordförande
Cathrine OlssonSekreterare
Johan SkånbergIT-ansvarig
Nawal Al-IbrahimKassör
Nermina MujicNyckel- och GDPR-ansvarig
Ej tillsatt post

Styrelsesuppleanter

Torbjörn Scott
Sinisa Mujic
Christian Rosales

Revisorer

Mårten WibergSammanställande
Evelin LarsenOrdinarie

Revisorssuppleanter

Märta Zsebö
Young-Hee Youn

Tillsyningsmän

Mukrian KaolosSammanställande
Dieter SchmidtOrdinarie
Osama Al-Mselm Ordinarie

Fritidskommittén

Veronica AlvarezSammanställande
Pirjo LeskisenojaOrdinarie

Valberedningen

Bo NybergSammanställande



Antonio MarinilliOrdinarie

Attila Zsebö.....Ordinarie

2. Styrelsemöten och årets styrelsearbete

Under perioden 31 mars 2021 till 23 mars 2022 har styrelsen hållit 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten: 14 april, 19 maj, 16 juni, 18 augusti, 15 september, 20 oktober, 17 november, 8 december, 18 januari, 9 februari, 2 mars.

Enligt samfällighetens nya stadgar som antogs på årsstämman 31 mars 2021, skall styrelsen bestå av minst fem och högst sju ledamöter samt tre suppleanter. Styrelsen har under innevarande år uppfyllt detta krav med sex ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Trots det vill styrelsen påpeka att det vore bra att nå upp till maxantalet styrelseledamöter vid stämmovalen. Otillsatta styrelseposter minskar styrelsens handlingskraft i och med att samma mängd arbetsuppgifter måste delas upp på färre ledamöter och suppleanter.

I och med att coronavirusets spridning mattades av under våren och myndigheternas rekommendationer lättade, har större delen av styrelsemötena kunnat hållas fysiskt i samfällighetens egen föreningslokal. Då spridningen av viruset återigen ökade under slutet av 2021 valde styrelsen dock att återigen mötas digitalt med hjälp av programvaran Microsoft Teams i samband med styrelsemötet i januari 2022.

Underlag till styrelsemötena liksom viktigare dokumentation om samfällighetens anläggningsobjekt och andra uppgifter nödvändiga för skötseln av samfälligheten finns numera upplagda på styrelsens digitala plattform. Denna har alla styrelsemedlemmar och suppleanter tillgång till som stöd i sitt arbete. Alla medlemmar i styrelsen har möjlighet att här bidra med ytterligare underlag och information. Mellan styrelsemötena har styrelsens ledamöter och suppleanter även hållit kontakt med varandra via den e-mail-lista som är reserverad för styrelsens medlemmar.

Årets styrelsearbete har prioriterat att inventera alla anläggningsobjekt och att utifrån den informationen planera upp ekonomin för de närmaste åren. Redan i fjolårets verksamhetsberättelse kunde styrelsen konstatera att gemensamhetsanläggningen börjar bli gammal. Därmed kommer den av nödvändighet att kräva en hel del ökat underhåll och förnyelse under de närmaste åren för att dess funktionalitet ska kunna bibehållas och trivseln i området bestå. Styrelsens uppfattning är att en väl skött gemensamhetsanläggning är av väsentlig betydelse för en fortsatt positiv utveckling av fastighetsvärdena i området.

Den inventering av alla anläggningsobjekt som styrelsen låtit genomföra under året har den delvis genomfört själv, delvis har den anlitat experthjälp. Utifrån egna uppskattningar och de offerter som den har begärt in för olika arbeten, har styrelsen därefter i görligaste mån sökt fastställa kostnaderna för de underhålls- och förnyelsekostnader som föreligger liksom hur snart i tiden de bör genomföras.

De stora förnyelsekostnaderna har likaledes föranlett en översyn över samfällighetens ekonomi och ekonomiska redovisning. Kontoplanen har nu lagts om för att det lättare ska gå att följa löpande och fasta kostnader per anläggningsobjekt. Framledes kommer den ekonomiska redovisningen även inrymma periodisering av kostnader och avskrivningar, allt i syfte att få till en förbättrad och mer transparent ekonomisk redovisning.

3. Viktigare händelser under verksamhetsperioden

Utifrån styrelsens protokoll och andra kända omständigheter önskar styrelsen lämna följande redogörelse för viktigare händelser under perioden 31 mars 2021 till 23 mars 2022:

3.1 Årsstämma för verksamhetsåret 2020

På grund av Coronavirusets fortsatta framfart under våren 2021 fattade den tidigare styrelsen beslut om att stämman skulle hållas digitalt 31 mars 2021. Stämmohandlingar delades ut till samtliga fastigheter inom samfälligheten i god tid före stämman tillsammans med röstsedel och information om den förtidsröstning till stämman som hölls i samfällighetens föreningslokal 27 mars. I förtidsröstningen deltog 43 hushåll. Därmed uppfylldes styrelsens kriterium på att stämman och förtidsröstningen skulle anses som giltigt ifall minst en femtedel av fastigheterna, det vill säga 16 stycken, deltog i förtidsröstningen.

Utöver den löpande förvaltningen fick styrelsen i uppdrag av stämman att under året:

- gå vidare med styrelsens förslag på nya stadgar och få dessa registrerade och implementerade i verksamheten,
- gå vidare med styrelsens förslag på att uppdatera nuvarande anläggningsbeslut så att det bättre motsvarar nuvarande ansvarsområden och praxis,
- införskaffa en TV och kommunikationsutrustning till Hus 15 enligt inlämnad motion från medlem.

Enligt tidigare beslut på extrastämman 23 september 2020, har styrelsen även haft stämmans uppdrag att under 2021 och 2022 förbättra lekplatsernas utseende och funktion enligt inlämnad medlemsmotion.

3.2 Extrastämma 13 november

I och med att årsstämman misslyckats med att tillsätta en valberedning, höll samfälligheten i samband med höststämman 13 november en extrastämma för att tillsätta denna. Till valberedningen valdes Bo Nyberg som sammankallande och Antonio Marinilli och Attila Zsebö som ledamöter.



3.3 Samfällighetens städdagar

Samfällighetens städdagar genomfördes 17 april och 13 november. I samband med höststäddagen kunde samfälligheten återuppta traditionen med korvgrillning efter avslutat värv, vilket var uppskattat av många. Båda städdagarna hade acceptabel uppslutning med några förhinder anmälda. Som tidigare år hade vissa medlemmar även valt att solidariskt städa på andra tider, då de varit förhindrade att närvara på själva städdagen. Stort tack till alla som medverkade – ni vet själva vilka ni är.

3.4 Ekonomi

Samfälligheten har haft ett negativt resultat både för räkenskapsåret 2020 och 2021. Största anledningen till detta är att det inte har funnits tillräckligt med fondering i underhålls- och förnyelsefonden för akuta underhåll (såsom utbyte av taken på garagen som skedde under räkenskapsåret 2020 och räkenskapsåret 2021) och detta är något som inte får inträffa. Därutöver så är många av samfällighetens anläggningsobjekt fyrtiofem år gamla och i stort behov av underhåll och förnyelse de närmsta tre åren. Eftersom det är samfällighetens styrelse skyldighet enligt samfällighetslagen att säkerställa att nödvändiga medel finns i underhålls- och förnyelsefonden så vill vi i styrelsen skyndsamt ändra på tidigare fondering och därmed bygga upp underhålls- och förnyelsefonden med mer kapital.

Som exempel på akut åtgärd under räkenskapsåret 2022 är att samtlig el infrastruktur i alla våra garage (inklusive elmätare) **måste** bytas ut då el kablagen har en livslängd på max fyrtio år och kablagen är nu fyrtiofem år gamla. Infrastrukturen är alltså uttjänt och måste bytas ut och konsekvensen av att inte göra detta är att det kan bli kortslutning och s.k. varmgång i kablage med resultatet att brand kan uppstå. Skulle detta ske så kommer **inte** någon försäkring att täcka den skada som branden orsakar då elanläggningen är uttjänt. Det som också komplicerar detta är att vi inte har några jordfelsbrytare i anläggningen (det finnas inte krav på detta när anläggningen byggdes 1974) vilket gör att strömmen kan i värsta fall fortsätta vara påslagen till ett garage där brand har påbörjats i kablage då jordfelsbrytare saknas.

Givet ovanstående omständigheter så är styrelsens förslag i budgeten för räkenskapsåret 2022 att höja samfällighetsavgiften med tusen kronor till 3 400 kr per andel och kvartal. Av detta belopp avsätts 1 578 kr till samfällighetens underhålls- och förnyelsefond. Därutöver så kommer styrelsen avsätta 200 000 kr av befintligt sparkapital till samma underhålls- och förnyelsefond, vilket skapar en total underhålls- och förnyelsefond på 666 964 kr för verksamhetsåret 2022.

Mer detaljer information rörande styrelsens förslag på utgifts- och inkomststat för räkenskapsåret 2022 samt årsredovisning för räkenskapsåret 2021 kan du läsa om i stämmohandlingarna på årsstämmans hemsida, www.finnsta1.se/arsstamma-2022

I syfte att förbättra styrningen av samfällighetens ekonomi, har styrelsen under året anlitat redovisningskonsulten Per Norstroem, PANAK Ekonomi & Lön AB. Konsultens uppdrag har varit att hjälpa styrelsen med årsbokslutet för 2021; planering inför övergång till BAS kontoplan från och med räkenskapsåret 2022; översyn över anläggningsobjekten och råd kring anläggningsregistret och hur vi ska tänka kring avskrivningar; periodisering av kostnader och samfällighetsavgiften; fondering och budgetmässig hantering av denna liksom i löpande bokföring och redovisning.

Styrelsen har uppfattat att möjligheten att betala samfällighetsavgiften och el- och vattenavgifterna via Kivra som infördes under våren 2021 har setts som en uppskattad förbättring bland flertalet medlemmar. Likväl önskar styrelsen påpeka att den har noterat en viss bristande betalningsdisciplin hos flera medlemmar under året som eventuellt kan ha ett samband med den nya betalningslösningen. Det finns flera fall där avgiften har kommit in sent, endast delvis eller inte alls innan kassören har tagit kontakt med de berörda medlemmarna och påmint om detta. Styrelsen skulle här vilja se en skärpning, eftersom sådana förseningar dels skapar onödigt merarbete för samfällighetens kassör, dels kan orsaka betalningsproblem för samfälligheten ifall likvida medel inte finns tillgängliga i tid då de ska användas till att betala samfällighetens kostnader.

3.5 Flytt till ny postadress

I april blev samfällighetens officiella och enda postadress Mandelblomstigen 28A, då tidigare postadress har sagts upp. Brevlådan för styrelsens postadress finns placerad i fastighetsboxen på kortsidan av samlingslokalen på Mandelblomstigen 28A.

3.6 Uppgradering av områdets bredbandstjänster

Under våren trädde det nya avtalet om bredbandstjänster med Telia i kraft. I samband med det har samfälligheten delat ut nya routrar och servrar till samtliga hushåll och även samlat in den gamla utrustningen. Även samlingslokalen på Mandelblomstigen 28A (Hus 15) har försetts med ny utrustning.

En förändring som har trätt i kraft med det nya avtalet är att det numera är samfälligheten som står som ägare till fastighetsnätet. Med ägarskapet följer också ett serviceansvar.

En annan förändring som det nya avtalet med Telia för med sig är att det ställer krav på att samfälligheten tillsätter en personuppgiftsansvarig som ansvarar för att behandling, information om samt överföring av personuppgifter till Telia sker i enlighet med tillämplig dataskyddslagstiftning. Tills vidare är det gällande Dataskyddsförordning, det vill säga GDPR, som avses med detta. Det är angeläget att arbetet med GDPR fortsätter även under nästa styrelse för att få alla delar av detta på plats.



3.7 IT-frågor

Under verksamhetsåret har den digitala förnyelsen av styrelsearbetet fortsatt i syfte att effektivisera och kvalitetssäkra samfällighetens förvaltning.

Den gemensamma digitala plattformen (Office 365) för styrelsens förvaltningsarbete som introducerades under vårvintern 2021 har visat sig vara till stor hjälp för alla styrelsemedlemmar och suppleanter. Styrelsens uppföljning och genomförande av tidigare fattade beslut har därmed blivit betydligt effektivare i och med att all nödvändig information nu finns samlad och tillgänglig för alla styrelsemedlemmar. Samfällighetens institutionella minne har därmed förbättrats och möjliggör ett bättre överlämnande från avgående till tillträdande styrelsemedlemmar.

Sedan våren 2021 har samfälligheten en egen hemsida på Internet. Samfällighetens styrelse är kollektivt ansvarig för hemsidans drift och skötsel. Hemsidan är tänkt att användas dels som en informationskanal för samfällighetens styrelse och funktionärer för att nå ut med information till medlemmarna, dels som en informationsbank och kontaktkanal för medlemmarna till styrelsen. Ytterligare funktioner har tillkommit på hemsidan under verksamhetsåret och fler funktioner är planerade. Under kvartal 1 så kommer exempelvis ett medlemssystem introduceras där samtliga medlemmar får sin egen inloggning till hemsidan, bland annat för att kunna boka samlingslokalen.

För de flesta i styrelsen har det varit okänd terräng att arbeta med hemsidan, och inläringströskeln har uppfattats som hög. Här går det därför förmodligen att göra mycket mer i framtiden för att förbättra interaktionen mellan styrelse och medlemmar.

Vid sidan av samfällighetens hemsida, har den informella Facebook-gruppen för samfälligheten fortsatt varit fortsatt aktiv bland medlemmarna.

3.8 Inventering av nycklar

Under verksamhetsåret har styrelsens inventering av nycklar fortsatt. Detta har bland annat inneburit att låsen till de stora molokerna har bytts ut, då reservnycklarna började ta slut och det inte gick att beställa nya. De mindre matavfallsbehållarna kommer på sikt också förse med lås. Styrelsen har dock valt att avvakta med detta i väntan på att tillverkaren ska få fram en bättre lösning än den nuvarande som håller för dålig kvalitet och lätt går sönder. Styrelsen har även tecknat kontrakt med en ny låssmed, AB Norrlås i Jakobsberg.

3.9 Uppdatering av anläggningsbeslutet

I enlighet med stämmobeslutet 31 mars 2021, lämnade styrelsen i april in en ansökan till Lantmäteriet om uppdatering av nuvarande anläggningsbeslut. Innebörden i ansökan är att den skrivelse om centralantennsanläggning som funnits med sedan det ursprungliga anläggningsbeslutet 1973 ska strykas och ersättas med det digitala fastighetsnät som samfälligheten idag står som ägare till. Den andra förändring som ansökan avser är att den

gemensamma postanläggning som PostNord drivit igenom skall ingå i anläggningsbeslutet. Tanken är att dessa förändringar på ett bättre sätt skulle spegla samfällighetens nuvarande förvaltningsansvar.

Vårt ärende blev registrerat hos Lantmäteriet i maj. Under hösten återkom Lantmäteriet med specificerade frågor som styrelsen har besvarat. Det är nu upp till Lantmäteriet att kalla till förrättning angående de ändringsförslag till anläggningsbeslutet som kvarstår efter Lantmäteriets utredning av ärendet.

3.10 Satsning på lekparkerna

Vid årsstämman 23 september 2020 beslutade samfällighetens medlemmar att 50 000 kr per år skulle avsättas under 2021 och 2022 för att utreda och i möjligaste mån påbörja en upprustning av samfällighetens lekplatser för att göra dem mer tilltalande. Dåvarande styrelse som tillträdde 23 september 2020 valde att bordlägga beredningen av ärendet till efter årsmötet 31 mars 2021 på grund av tids- och kapacitetsbrist.

I samband med städdagen 17 april 2021 efterlyste den nytillträdde styrelsen intresserade medlemmar att anmäla sig till en arbetsgrupp för att börja arbeta med frågan. Då ingen anmälde sitt intresse, blev det återigen styrelsens ansvar att driva frågan vidare. Eftersom styrelsen i stället har prioriterat att genomföra en fullständig och nödvändig inventering av samfällighetens samtliga anläggningsobjekt, har den inte haft tillräcklig kapacitet för att kunna utföra denna uppgift under innevarande år.

3.11 Införskaffande av TV-utrustning till gemensamhetslokalen

Vid årsstämman 31 mars 2021 beslutade samfällighetens medlemmar om att TV-utrustning skulle köpas in till gemensamhetslokalen, Hus 15, Mandelblomstigen 28A. Införskaffandet har dragit ut på tiden, då en inventering av elinstallationerna i Hus 15 visade på att anläggningen var i stort behov av förnyelse för att uppfylla alla moderna elsäkerhetskrav. Styrelsen har därmed valt styrelsen att gå vidare med en helhetslösning omfattande såväl elinstallationer som en förbättrad inomhusbelysning. Med dessa förberedelser gjorda, kommer TV-utrustning och ett enklare larmsystem att köpas in under mars månad. Styrelsen har för avsikt att återkomma med mer information om detta i slutet av mars.

3.12 Tillsynsmän och fritidskommitté

Under verksamhetsåret har tillsynsmännen bland annat hjälpt till att byta lås till sopkärlen. Tillsynsmännen har även tillsett att fem garage har fått sina portar reparerade och servade under senhösten. Styrelsen vill framföra sitt tack till styresmännen för det utförda arbetet under det gångna året.

Fritidskommitténs verksamhet har varit starkt begränsad på grund av de restriktioner som följt på coronavirusets utbredning. Uthyrningen av hus 15 har varit mindre omfattande än vanligt. Under höststäddagen ordnade fritidskommittén med korvgrillningen, vilket var mycket



uppskattat av alla deltagare. Styrelsen vill framföra sitt tack till fritidskommittén för det utförda arbetet under det gångna året.

4. Underhålls- och förnyelseplan

Utifrån styrelsens protokoll och andra kända omständigheter önskar styrelsen lämna följande sammanfattning över sin bedömning av anläggningsobjektens status och behov av underhåll och förnyelse inför det kommande verksamhetsåret och på längre sikt. Det är denna bedömning som ligger till grund för styrelsens samlade förslag till budget och avsättningar för framtida investeringar och underhåll.

4.1 Anläggningsobjekt A & B

Anläggningsobjekt A och B består enligt anläggningsbeslutet av områdets kör-, gång-, och cykelvägar exklusive belysning som inte är fast monterad på byggnader samt parkeringsplatser (se vidare aktbilaga AB2 till anläggningsbeslutet).

Samfälligheten ansvarar för renhållning och snöröjning, medan kommunen ansvarar för underhåll och förnyelse av dessa anläggningar. Fastighetsägare ansvarar för snöröjning, sandning och sopning av gång och cykelvägar enligt den kartsbild som finns återgiven i samfällighetens föreningspärm.

Underhållskostnader

För snöröjning och sandning av nedfarter och garageplan samt tyngre snöröjning och sandning av gång- och cykelvägarna har samfälligheten ett gällande avtal med BEAB för säsongen 15 november till 15 april. Styrelsen uppskattar säsongskostnaden till 60 000 kr, vilket omfattar jour och bedömt behov av snöskottning under säsongen.

Styrelsens anmärkningar

Styrelsen vill markera mot den stora mängd företagsbilar som numera parkeras på områdets gästparkeringar och tar upp plats för de boende och deras gäster. ***Det finns absolut ingen anledning att områdets boende ska behöva subventionera företag med gratis parkeringsplatser i området!*** Styrelsen vill därför rikta en vänlig men samtidigt mycket bestämd uppmaning till berörda fastighetsägare att snarast hitta andra parkeringslösningar för sina företagsbilar. Tänk på era grannar!

4.2 Anläggningsobjekt C

Enligt anläggningsbeslutet (inklusive aktbilaga AB3 utgörs anläggningsobjekt C av garagen inklusive belysning och uttag för motorvärmare.

Löpande kostnader

Löpande kostnader för garagen utgörs av kostnaderna för el till belysning och vägguttag. Kostnaderna för belysningen bekostas av medlemmarna gemensamt, medan kostnaderna för eluttagen debiteras medlemmarna individuellt enligt den uppmätta förbrukningen för varje garage.



Förnyelsekostnader

Med början under 2019 och fram till månadsskiftet januari-februari 2021 renoverades garagetaken till en total kostnad av 1 136 000 kr. Någon ny omläggning av taken lär inte vara aktuell för de närmaste 25–35 åren, varför styrelsen för närvarande inte ser någon anledning att fondera för detta behov.

Styrelsen har ännu inte tagit ställning till när det är dags att byta garageportarna. Någon specifik fondering för detta ändamål har heller inte gjorts. Styrelsen bedömning är att ett byte av samtliga garageportar skulle innebära en kraftig höjning av samfällighetsavgiften till begränsad nytta, vilket inte framstår som kostnadseffektivt. Tills vidare repareras och underhålls garageportarna när behov uppstår.

Det fortsatta renoverings- och förnyelsebehovet för garagen är emellertid fortsatt stort, främst på grund av att den befintliga elinfrastrukturen är uttjänt: Kablagen i garagen är över 45 år gamla, samtidigt som de har en beräknad livslängd på som mest 40 år. Brandrisken har därmed ökat på ett sätt som förmodligen inte täcks av några försäkringar. Jordfelsbrytare saknas; krav på detta tillkom efter det att anläggningen hade uppförts. Elmätarna i garagen uppfyller inte heller moderna tekniska krav för att vara godkända för tariffavläsning, och måste bytas ut.

I styrelsens budgetförslag ingår en förnyelsekostnad på 1 157 760 kr för ny och modern elinfrastruktur till garagen. Den nya elinfrastrukturen kommer då även att vara förberedd för ett ökat framtida effektuttag. I förnyelsekostnaden ingår också nya godkända elmätare som möjliggör automatisk fjärravläsning av elförbrukningen.

Då samfälligheten inte har detta kapital fonderat idag, så kommer styrelsen att behöva ta ett banklån för att genomföra de ovan nämnda akuta och helt nödvändiga åtgärderna under kommande verksamhetsperiod. Med en återbetalningstid på 10 år och en motsvarande periodisering på 10 år kommer årets kostnad att uppgå till 115 776 kr. Till detta tillkommer kostnad för fjärr avläsnings tjänsten för de nya elmätarna som är 2.775 kr per år.

4.3 Anläggningsobjekt D

Anläggningsobjekt D är området centralantennanläggning. Antennen är inte längre i bruk i och med att den helt har ersatts av området fastighetsnät. Enligt Lantmäteriets tolkning utgör fastighetsnätet enbart en teknisk uppgradering av de funktioner som tidigare tillhandahölls av centralantennanläggningen. Därmed anser Lantmäteriet att det inte föreligger något behov av att uppdatera anläggningsbeslutet på denna punkt. Den praktiska konsekvensen av Lantmäteriets uppfattning är att anläggningsobjekt D fortsättningsvis skall avse fastighetsnätet och inte centralantennanläggningen som är det objekt som nämns i det ursprungliga anläggningsbeslutet liksom i senare uppdateringar.

Underhållskostnader

Den årliga kostnaden för underhåll av fastighetsnätet uppgår till 15 000 kr och består av ett jouravtal med entreprenören Eltel Networks.

Förnyelsekostnader

I samband med att det nya Telia-avtalet trädde i kraft våren 2021 lät styrelsen säkra upp de tekniska utrymmena för fastighetsnätet så att det skulle uppfylla kraven enligt avtalets kravspecifikationer. Några nya investeringar är inte aktuella och styrelsen har heller inte periodiserat några sådana.

Fastighetsnätet, det vill säga den optiska fibern, har en mycket lång teknisk livslängd, varför ett utbyte inte är nödvändigt under överskådlig tid. Styrelsen har därmed inte sett det som nödvändigt att ta upp kostnaderna för ett framtida utbyte av fiberkabeln i sitt budgetförslag och har heller inte periodiserat för några sådana kostnader.

4.4 Anläggningsobjekt E

Enligt anläggningsbeslutet utgörs anläggningsobjekt E av två servicebyggnader för fritidsändamål, det vill säga Hus 14, Mandelblomstigen 8A, som används som driftcentral för fastighetsnät och hushållsvatten, samt Hus 15, Mandelblomstigen 28A, som är samfällighetens samlingslokal.

Förnyelsekostnader

Våra två servicebyggnader är i stort behov av underhåll och förnyelse. Under hösten 2021 genomfördes en byggnadsteknisk beskrivning, och en underhållsplan är nu upprättad. Enligt planen kommer båda byggnaderna att behöva större underhåll de närmaste tre åren. I januari påbörjades arbetet genom att belysningen och eluttagen i samlingslokalen byttes ut och förbättrades.

Detta är dock inte tillräckligt utan under resten av räkenskapsåret 2022 så behövs större underhåll göras. Detta arbete omfattar nytt golv i samlingslokalen, nya ytterdörrar, med mera. Styrelsen har därför budgeterat 289 550 kr för båda dessa byggnader där cirka 60 000 kr redan är investerat i form av den nya belysningen och de nya eluttagen i samlingslokalen.

4.5 Anläggningsobjekt F

Anläggningsobjekt F utgörs av områdets stark- och svagströmsanläggningar som ej tillhör eldistributörens distributions- och serviskabelnät. Kommunens stolpbelysning ingår inte i detta.

Underhållskostnader

Underhållskostnader utgörs främst av ett jouravtal med Svanströms El & VVS. Enligt avtalet kan

Svanströms bistå samfälligheten såväl med akut som inplanerat arbete avseende el och VVS rörande samfällighetens samtliga anläggnings- och förvaltningsobjekt. Kostnaden för avtalet uppgår till 7 500 kr per år.



Som en del av förnyelsen av elinfrastrukturen i garagen ser styrelsen ett behov av att etappvis säkra upp elservisen från nuvarande 25A/30A till 63A på samtliga matningar.

4.6 Anläggningsobjekt G

Anläggningsobjekt G avser områdets grönytor, planteringar och lekplatser (se vidare anläggningsbeslutets aktbilaga AB2). Grönytor är de gemensamma ytorna runt garagen och nedfarterna till dessa. Några planteringar finns inte i dagsläget.

I samband med höstens städdag luckrades marken kring lekplatserna upp med jordfräs i syfte att göra sanden mjukare och få den att fungera som det fallskydd den är tänkt att utgöra. Eftersom detta även försvårar för ogräset att växa, är det i framtiden bättre ifall det arbetet kan utföras i samband med vårstäddagen. Under växtsäsongen har boende i området hjälpt till med att klippa gräset på de gemensamma grönytorerna.

Under året har styrelsen låtit en auktoriserad firma göra en ny besiktning av de två lekplatserna. I protokollen från besiktningen framgår att det finns en hel del som behöver åtgärdas. Styrelsen bedömer att vi med gemensamma krafter inom samfälligheten kan åtgärda en hel del av dessa själva. För andra åtgärder kommer dock behövas hjälp av fackmän för att rätta till de fel och brister som finns.

Underhålls- och förnyelsekostnader

Genomgång och kontroll av gräsklipparen och trimmers behöver göras får att få en uppfattning om behovet av eventuella reparationer eller förnyelse av befintlig maskinpark.

Uppskattade nuvarande kostnader uppgår till ca 3 000 kr per år för gräsklippning samt hyra av jordfräs, 700 kr/gång. Styrelsen vill även se tätare besiktning av våra lekplatser, förslagsvis vartannat år, vilket skulle kosta ca 7 500 kr per gång, inklusive moms.

Utöver detta finns det ett stort, och på sina håll akut, underhålls- och förnyelsebehov av alla trädelar till lekredskapen. Det mesta av detta torde samfällighetens medlemmar kunna klara av själva, exempelvis i samband med städdagarna. Styrelsen föreslår därmed en underhållskostnad på cirka 10 000 kr/år under de närmaste åren. Förnyelsekostnader ingår inte i denna summa.

Senast trädbeskrning utfördes inom området förefaller ha varit 2014. En uppskattning av dagens kostnad för detta är 20 000 kr. Någon avsättning för detta har inte gjorts i budgeten.

4.7 Anläggningsobjekt H

Enligt anläggningsbeslutet omfattar anläggningsobjekt H servisledningar till servicehus, det vill säga Hus 14 och 15. Styrelsen har försökt ta reda på under året uttröna vad det är för servis som åsyftas; är det el eller VA eller bådadera och vilka ledningsdragningar ansvarar samfälligheten för? Styrelsen har ännu inte bottnat i frågan. Den måste utredas ytterligare under nästa verksamhetsår innan eventuella underhålls- eller investeringskostnader kan budgeteras.

4.8 Anläggningsobjekt I

Den sist tillkomna anläggningen enligt det senaste anläggningsbeslutet från 2007 avser soplanläggningen av typen djupbehållaresystem för återvinning av avfall med tillhörande anordningar (se aktbilaga AB2). Vad som ursprungligen avsågs med denna punkt var de två stora molokerna, men idag räknas även de två mindre matavfallsbehållarna hit, Dessa uppfördes 2019 respektive 2020.

Underhållskostnader

Alla fyra moloker kräver tvättning minst två gånger per år till en sammanlagd kostnad av cirka 13 000 kr/år. De yttre glasfibersäckarna har en beräknad livslängd på 15–20 år och kostar runt 10 000 kr/styck. Under 2021 har en glasfibersäck till den stora moloken vid första nedfarten bytts ut som en del av normalt slitage.

I mars 2022 behövde även den andra stora moloken närmast dagis fördes med en ny glasfibersäck, på grund av brand i moloken. Brandkåren var ute och släckte branden, men för samfällighetens del innebar tilltaget att glasfibersäcken behövde kasseras, då det gått ett stort hål på den. Dessutom var själva moloken efter släckningen delvis full med särskilt brandsläckningsmedel som behövde pumpas upp och hanteras på särskilt sätt. **Samfällighetens merkostnad för detta uppgick till runt 20 000 kr, som det alltså inte funnits avsatta medel för!** Styrelsen vill därmed gå ut med en kraftfull uppmaning till alla att aldrig någonsin slänga glödande cigaretter eller andra brinnande föremål i soporna!

Sophämtningsavgiften kan inte kostnadsberäknas exakt, då den till största delen beror på avfallets vikt, vilken kan variera från ett år till ett annat. Ett riktvärde som även inkluderar fasta kostnader som framkörningsavgifter uppgår till 89 000 kr per år.

Förnyelsekostnader

Styrelsen bedömer att anläggningen är i gott skick och att ett fullständigt utbyte av någon molok inte är aktuell under överskådlig tid. Av det skälet har ingen beräkning gjorts på vad ett fullständigt byte skulle kosta, och styrelsen har inte heller budgeterat för detta.

Under 2021 byttes låsen till de stora molokerna ut. Tillsammans med nya nycklar till medlemmarna uppgick kostnaden för låsbytet till 20 400 kr. Livslängden för det nya låssystemet uppskattas till 30 år varvid någon budgetering för denna framtida kostnad inte har gjorts i dagsläget.

4.9 Postboxar

Enligt Lantmäteriets bedömning är det inte möjligt att skriva in samfällighetens postboxar i anläggningsbeslutet. I och med att det slutligen var samfällighetens styrelse som fick organisera inköp och ibruktagande av postboxarna då medlemmarna inte själva ordnade detta, är det



styrelsens uppfattning att postboxarna utgör samfällighetens egendom och att de således är styrelsens ansvar, även om de alltså i sig inte utgör en samfällighetsanläggning.

Kostnaden för inköp av postboxarna och kringutrustning som skärmtak, lås och nycklar uppgick till ungefär 110 000 kr. Då någon ytterligare investering inte är aktuell för de närmaste åren har styrelsen inte budgeterat eller fonderat för detta.

Styrelsens anmärkningar

Det har kommit till styrelsens kännedom att systemet med de gemensamma större boxarna för stora paket inte fungerar som det är tänkt. *Om nyckeln inte återställs så kan inte postboxen längre nyttjas, utan alla paket kommer få hämtas ut vid postens egna utlämningsställen runt om i Bro med omnejd!* Styrelsen vill därför rikta en vänlig men samtidigt mycket bestämd uppmaning till berörda fastighetsägare att alltid lägga tillbaka nyckeln till paketboxen i paketboxens fack, efter att ett paket har hämtats ut! Tänk på era grannar!

4.10 Hushållsvatten

Utöver förvaltningen av anläggningsobjekten åligger det samfälligheten att förse deltagande fastigheter med hushållsvatten enligt anläggningsbeslutet. Fastigheterna ska å sin sida erlägga avgift till samfälligheten för denna nyttighet i den omfattning som det motsvarar samfällighetens avgifter till vattenleverantören.

Den vatteninfrastruktur som möjliggör att samfälligheten fullgör sina åtaganden mot deltagande fastigheter består av ledningsnätet fram till fastigheterna, ventiler och vattenmätare i driftscentralen i Hus 14, samt vattenmätare i varje enskild medlemsfastighet. Även om detta objekt i sig alltså inte utgör ett eget anläggningsobjekt enligt anläggningsbeslutet, så måste det ändå förvaltas. Utöver underhåll och förnyelse ingår även löpande avläsning och debitering av den förbrukning av hushållsvatten som varje enskild medlem nyttjar.

Underhållskostnader

Löpande kostnader utgörs av ett jouravtal med Svanströms El & VVS som kan bistå samfälligheten med både akut och inplanerat arbete med VVS och el rörande samfällighetens samtliga anläggnings- och förvaltningsobjekt.

Kostnaden för underhållsavtalet uppgår till 7 500 kr per år.

Förnyelsekostnader

Styrelsen konstaterar att vattenmätarna i medlemsfastigheterna är i stort behov av förnyelse. Den tekniska livslängden för vattenmätare brukar vara tio år, för att vattenavläsningen skall vara korrekt. Många fastigheter inom samfälligheten har vattenmätare som är betydligt äldre än så. Styrelsen har vidare bedömt att nuvarande rutin för avläsning av förbrukning av hushållsvatten är bristfällig. Det finns en stor osäkerhet kring vad som är den faktiska förbrukningen i närtid och som är den som samfälligheten betalar vattenleverantören för. Detta utgör en finansiell risk för samfälligheten.

Utöver detta så kommer det from. 2025 att införas lagkrav på fjärr avläsning av vattenmätare som samfällighetens styrelse måste ta med i planeringen för underhåll och förnyelse.

Mot denna bakgrund har styrelsen fattat beslut om att byta ut alla 74 vattenmätare i medlemsfastigheterna. De nya mätarna går att fjärravläsa, och vid utgången av den tekniska livslängden, som är tio år, är det bara själva räkneverket som behöver bytas ut. Detta kommer att medföra en betydligt lägre förnyelsekostnad i framtiden, enligt styrelsens bedömning. Bytet av vattenmätarna innebär att samfälligheten kommer gå över till kvartalsvis avläsning av vattenmätarna. Tätare avläsning kommer dels att minska samfällighetens ekonomiska risk, dels att ge fastighetsägarna en större förutsägbarhet beträffande aktuell kostnad för sin egen vattenförbrukning. Dessutom så kommer kostnaden vara mer tydligt redovisad på kvartalsfakturan till medlemmarna där förbrukning i kubikmeter för avläsningsperioden, pris per kubikmeter och total kostnad att finnas med.

I styrelsens budgetförslag ingår en förnyelsekostnad på 171 125 kr med en periodisering på 10 år. Detta medför att kostnaden för räkenskapsåret 2022 uppgår till 17 112,50 kr. Till detta tillkommer en kostnad för fjärravläsningssystemet. Den inkluderar alla 74 fastigheter och uppgår till 13 875 kr per år, eller 187,50 kr per fastighet och år.

5. Avtal

5.1 Ingångna och gällande tjänste- och serviceavtal

I början av mars månad 2022 hade samfälligheten följande aktiva tjänste- och serviceavtal med olika leverantörer:

Motpart	Avtalsperiod	Avtalet avser	Kontaktperson i styrelsen
SEB	Apr-21 tills vidare.	Banktjänster.	Kassör
Visma eEkonomi	Tills vidare.	Prenumeration bokföringssystem med tillhörande tjänster.	Kassör
Visma Påminnelse och inkasso	Jul-21 tills vidare.	Digitalt system hantering betalningspåminnelser och inkassohantering förfallna kundfordringar.	Kassör
Telia	Apr-21 och 5 år framåt.	Telia Gruppanslutning; leverans av bredbandstjänster, TV och fast telefoni.	IT-ansvarig
Fortum	Bundet 1 år.	Elförbrukning garage och servicebyggnader.	Kassör
E.ON	Tills vidare	Leverans elservis garage och servicebyggnader.	Kassör
Eltel Networks	Feb-21, autom. förlängning 12 mån, uppsägningstid 3 mån.	Underhålls- och jouravtal fiber.	IT-ansvarig
BEAB	Nov-19, autom. förlängning, uppsägningstid 1 mån.	Vinterväghållning och sopning nedfarter, gångvägar och garageplan.	Styrelserepresentant



Svanströms el och vvs AB	Jan-22–Dec-22.	Underhålls-och jouravtal samtliga anläggningsobjekt omfattande el och vvs. Rabatterat timpris el- och VVS-arbete under ordinarie arbetstid för medlemsfastigheter. Även spolning av avlopp i tjänsteutbudet.	Styrelserepresentant
IMD System & tjänster	Feb–apr-22, fjärravläsning tills vidare.	Införskaffning, montering kallvattenmätare i fastighetsbeståndet. System fjärravläsning kallvattenmätare.	IT-ansvarig
Loopia	Tills vidare	Webhotel företag; samfällighetens hemsida	IT-ansvarig
Microsoft	Tills vidare	Office 365 styrelsemedlemmar	IT-ansvarig
Villaägarna	Tills vidare	Serviceavtal inklusive försäkringar för samfälligheten.	Ordförande

5.2 Samfällighetens avtal med medlemmarna

I början av mars månad 2022 hade samfälligheten följande aktiva avtal mellan sig och samfällighetens medlemmar. Under normala omständigheter tecknas avtal i samband med inflyttning till området och sägs upp vid utflyttning. Värt att påminna om är att även garagenycklarna bara är utlånade till samfällighetens medlemmar. Dessa ingår dock inte i samfällighetens låssystem, vilket innebär att samfälligheten inte kan förvalta dem.

Avtalet avser	Kontaktperson i styrelsen
Ansvarsavtal avseende utlånad mediakonverterare, router och TV-box	IT-ansvarig
Postboxnycklar	Nyckelansvarig
Sopnycklar	Nyckelansvarig

6. Grannsamverkan och brott inom samfällighetens område

Sedan oktober 2019 har verksamheten med Grannsamverkan återupptagits inom samfällighetens område. Kontaktperson för områdets Grannsamverkan är Per Loftén.

Nya upplysningsskyltar om att området deltar i Grannsamverkan sattes upp i samband med städdagen 13 november.

Under verksamhetsåret 2021 så gick polisman Albin i pension och många områden i grannsamverkan trillade mellan stolarna då mail gruppen som kom till den nya eldsjäl som styr över informationsflödet för oss i Upplands-Bro kommun troligtvis var en gammal. Men efter lite e-postande och uppsökande så är vi åter med i informationsflödet.

En rolig sak är att fler och fler områden i kommunen går med i Grannsamverkan, så vi växer vilket också innebär att informationsflödet kommer bli bättre. Den nya samordnaren heter Malin Grentzelius och arbetar på Upplands-Bro kommun. Malins ambition är att utskicken av information skall komma tätare framöver. I januari hade vi ett digitalt möte i Grannsamverkan,

där över 80 personer var delaktiga från Upplands-Bro och Järfälla, vilket var riktigt roligt. Malin meddelar också att de söker förare till Grannsamverkansbilen som åker i kommunen, så finns det någon här hos oss som är intresserad av det, meddela Per Loftén eller Malin Grentzelius.

Hos oss i samfälligheten så har det tyvärr inträffat ett par inbrott i våra garage, där man även har brutit sig in i fordonen. Det vi har fått till oss ryktesvägen är att det även skett ett bostadsinbrott i området, detta skulle ha skett i våras.

Vår IT-ansvarige har skapat en mailadress som heter *grannsamverkan@finnsta1.se*, som kommer ersätta Pers privata adress. Hit kan man e-posta om man vill vara med i informationsflödet eller delge något som ni tycker är av vikt för oss alla i området. Under 2022 är vår ambition att vi ska bli mycket bättre på att lägga upp information på vår hemsida när det gäller Grannsamverkan.

Styrelsen och Per Loftén vill uppmana alla medlemmar i samfälligheten som ännu inte gjort det att gå med i Grannsamverkan genom att anmäla sin e-mailadress till *grannsamverkan@finnsta1.se* för att få del av informationsflödet från polisen, men även för att få en kanal för att rapportera in incidenter och misstänkta aktiviteter i området. Kanalen används för att informera alla anslutna om faktiska händelser. Rapporteringar av händelser i 2:a eller 3:e hand rapporteras inte vidare, då det lätt blir fel, vilket i sig kan skada mer än det gör nytta.

7. Rekrytering till förtroendeuppdrag inom samfälligheten

Som redan påpekats ovan tillsattes årets valberedning inför årsstämman 2022 först i november 2021 i samband med höstens städdag. Den grupp som till sist bejakade uppdraget har bestått av Bo Nyberg som sammankallande och Antonio Marinilli och Attila Zsebö som ledamöter. Valberedningen har inför stämman gått ut med ett brev till alla medlemmar i vilket de har uppmanats att vara med och ta gemensamt ansvar och låta engagera sig inom något ansvarsområde.

Valberedningen har sedan följt upp detta med dörknackning med målsättningen, om än i sista stund, att kunna presentera ett gott förslag på ny styrelse och andra funktioner till årsstämman.



8. Avtackning avgående styrelsemedlemmar

Slutligen vill den avgående styrelsen framföra sitt varma tack till alla styrelsemedlemmar som lämnar sina poster i samband med årsstämman. Avgående styrelse vill även tillönska den tillträdande styrelsen ett gott arbetsår fram till nästa ordinarie årsstämma 2023.

Bro, 2 mars 2022:

Tomas Malmlöf

Per Loftén

Cathrine Olsson

Johan Skånberg

Nawal Al-Ibrahim

Nermina Mujic