



**Stjärnbräckans
samfällighetsförening
Förvaltningsberättelse för
verksamhetsåret 2022**

Styrelsens sammansättning under året

- ▶ Ylva Lindblom Pettersson – ordförande
Per Gunnarsson – ledamot
Niklas Collman – ledamot
Andreas Spångberg – ledamot
Nils Nordin – suppleant
Thomas Sedin – suppleant
Per Granbom – kassör
Åke Moberg - revisor
- ▶ Under verksamhetsåret har styrelsen sammanträtt 3 gånger och haft 2 arbetsmöten. Med undantag av arbetsmöten protokollfördes styrelsemötena och protokollen skickades ut till medlemmarna.

Under verksamhetsåret har arbete bedrivits inom framför allt

- ▶ Införandet av kärl för hushållsavfall
- ▶ Registrering av nya stadgar
- ▶ Starta sparkonto hos SBAB
- ▶ Avveckling av Radonsugar
- ▶ Åtgärder för att sänka elförbrukning och –kostnader
- ▶ Utredning gällande underhållsfonden
- ▶ Ny ekonomihantering

- ▶ Dessa områden redovisas på kommande sidor

Införandet av kärl för hushållsavfall

- ▶ Den 3 februari 2023 fick samtliga hushåll tilldelade sig papperskassar, informationshäfte och väggfäste – och därmed var vi igång med sortering av matavfall!
- ▶ Bruna kärl avsedda för matavfall har satts upp i respektive länga. Ett av de två gröna kärlen för "övrigt avfall" har tejpats igen och ska fraktas bort av SVoA
- ▶ Att sortera matavfall är subventionerat och således kostnadsfritt. Förändringen innebär en uppskattad besparing om cirka **1 300 kr** per hushåll och år (baserat på taxa för 2022).
- ▶ Nya påsar kan beställas via SVoA:s hemsida eller hämtas på avsedda platser, bla ÅVC

- ▶ **Är matavfallskärlet ett kapacitetsproblem så måste vi hantera detta, antingen genom att vi nyttjar andra raders kärl eller genom att utöka.**
- ▶ Vi får helt enkelt vara uppmärksamma på behovet under kommande perioder och framtiden får utvisa om vi behöver utöka kapaciteten

Registrering av nya stadgar

- ▶ Förslaget om nya stadgar antogs på årsstämman 2022-04-27 och beslutades på extrastämman 2022-05-08
- ▶ 2022-06-22 skickades ansökan in till SFR
- ▶ 2022-11-24 registrerades beslutet hos SFR

- ▶ De nya stadgarna kan ni hitta på hemsidan
- ▶ Förändringarna avsåg §2, 12 och 20

Starta sparkonto hos SBAB

- ▶ Styrelsen lyfte frågan att öppna ett sparkonto för att få åtminstone någon eller några procent ränta på våra besparingar
- ▶ Efter en kortare marknadsundersökning bedömdes det att SBAB skulle ge oss bästa villkoren
- ▶ I skrivande stund behandlar SBAB vår ansökan

Avveckling av Radonsugar

- ▶ Dessa har tyvärr visat sig vara verkningslösa eller till och med förvärrat radonhalten. Dessutom har sugarna hög ljudnivå. Efter diskussion på stämman beslöts att stänga av radonsugarna (genomfördes 2022-05-08).
- ▶ Styrelsen har undersökt om vi kan sälja radonsugarna
- ▶ Allmänna rekommendationer rörande radon – vad kan fastigheterna själva göra?
 - ▶ Egna mätningar
 - ▶ Bygga nya frånluftsventiler
 - ▶ Införa mekanisk ventilation i bef. ventiler ist. f ursprungligt självdrag

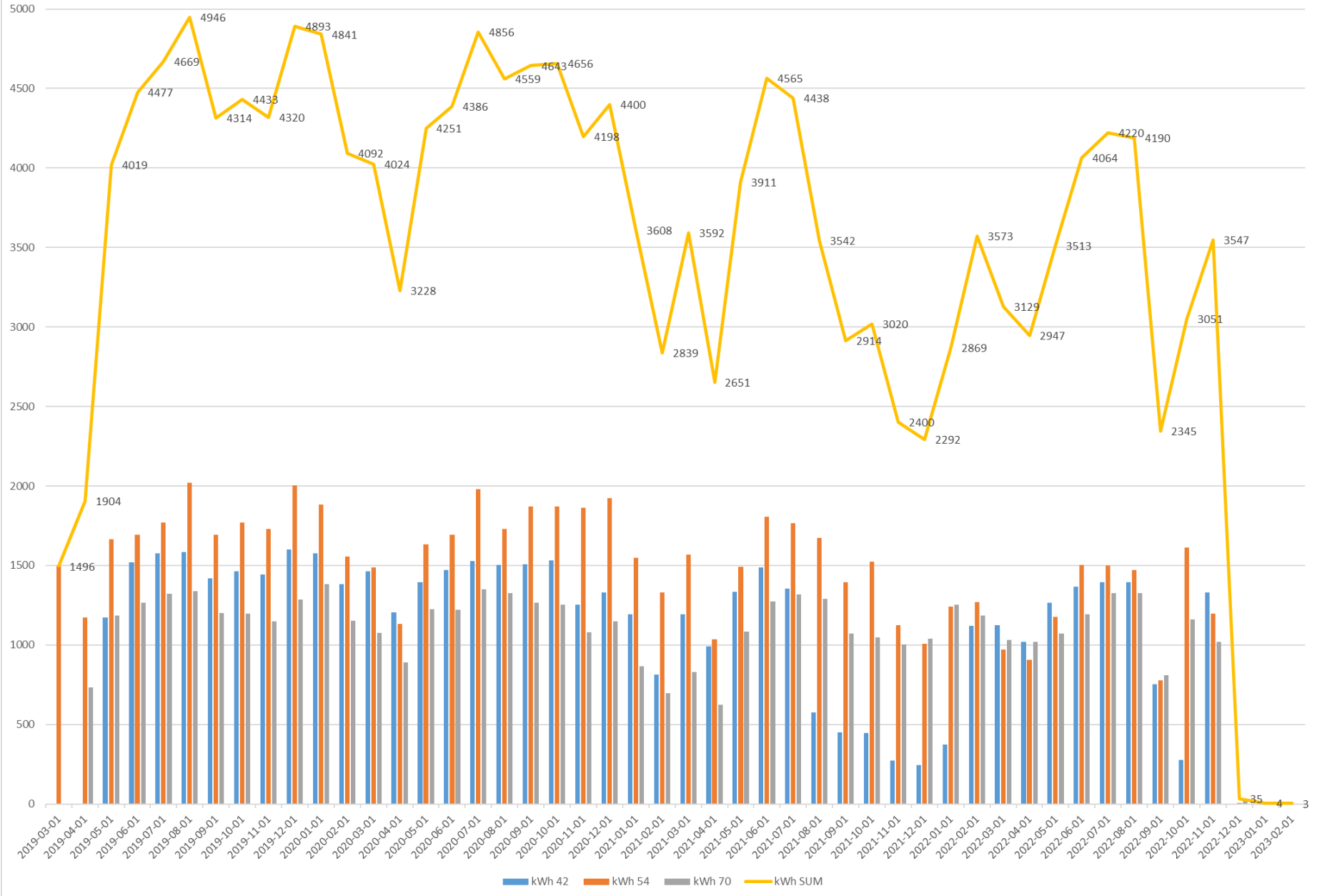
Elförbrukning och -kostnader

- ▶ **Under 2022 och fram till idag 2023 har styrelsen tagit åtgärd för att minska förbrukningen och minska kostnaderna**
- ▶ **Uppskattning av besparingar:**
 - ▶ Luftavfuktarna avstängda dec – feb **cirka 30 000 kr**
 - ▶ Nytt prisavtal (byte till Vattenfall) – **cirka 6 000 kr**
- ▶ **Vad tror ni Stjärnbräckan "bränner" på ett år?**
 - ▶ Förbrukning (kWh)?
 - ▶ Avgifter (tusental kronor)?

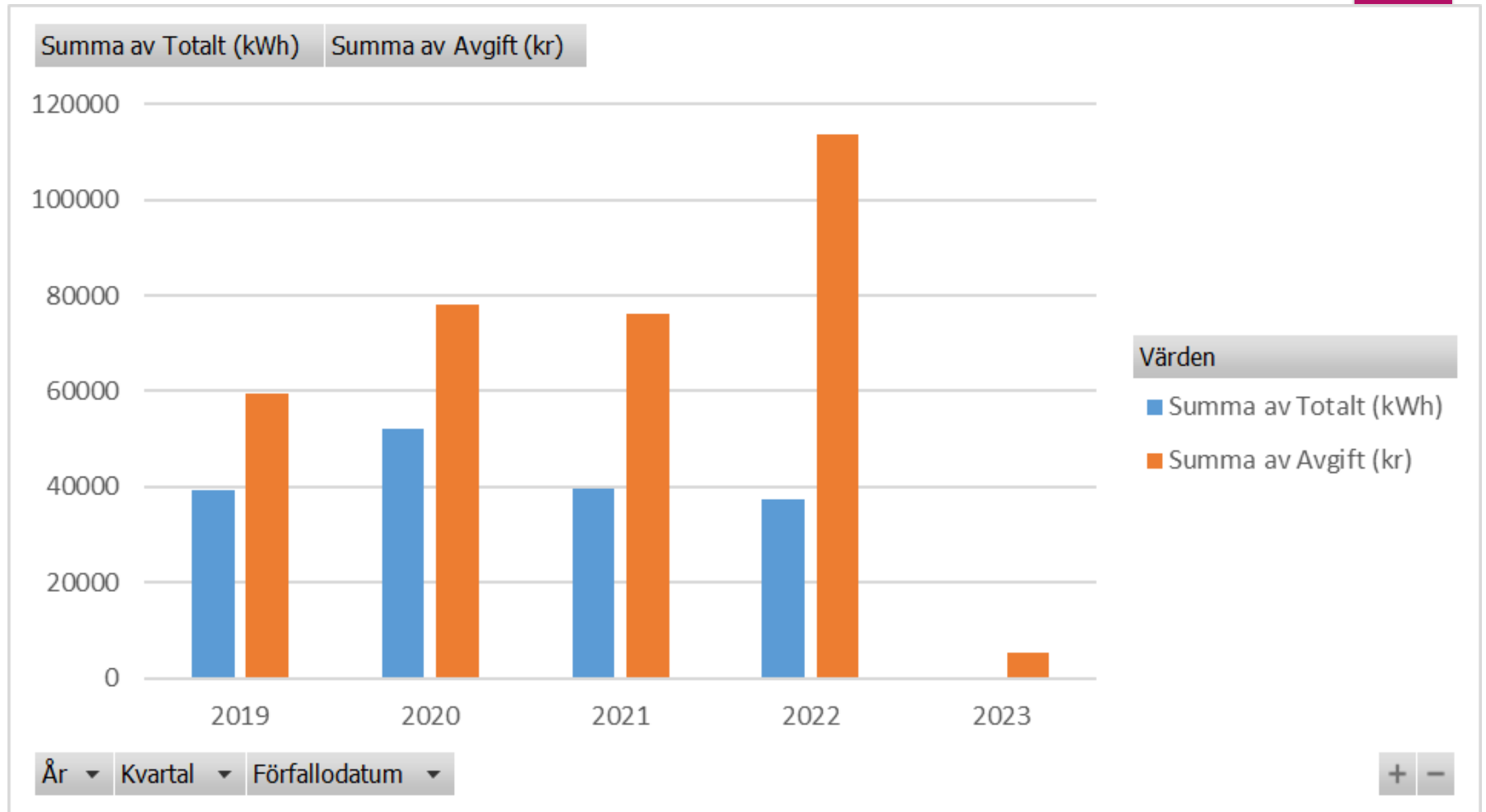
Elförbrukning och -kostnader

- ▶ **Under 2022 och fram till idag 2023 har styrelsen tagit åtgärd för att minska förbrukningen och minska kostnaderna**
- ▶ **Uppskattning av besparingar:**
 - ▶ Luftavfuktarna avstängda dec – feb cirka 30 000 kr
 - ▶ Nytt prisavtal (byte till Vattenfall) – cirka 6 000 kr
- ▶ **Vad tror ni Stjärnbräckan "bränner" på ett år?**
 - ▶ Förbrukning (kWh) **45 000 kWh (37 500 kWh)**
 - ▶ Avgifter (tusental kronor) **80 000 kr (113 000 kr)**

Elförbrukning STJÄRNBRÄCKAN



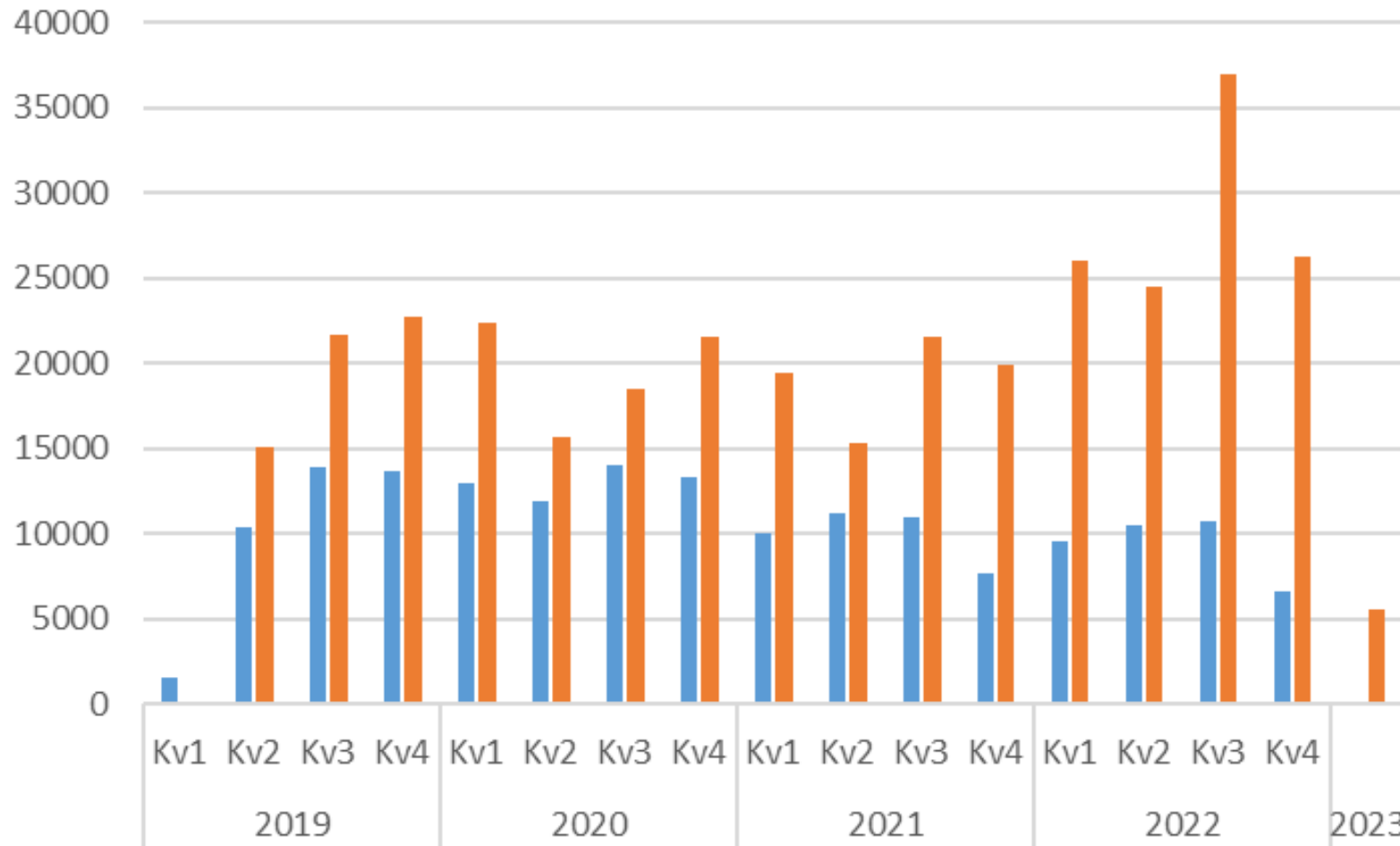
ÅRSVIS



KVARTALSVIS

Summa av Totalt (kWh)

Summa av Avgift (kr)



Värden

Summa av Totalt (kWh)

Summa av Avgift (kr)

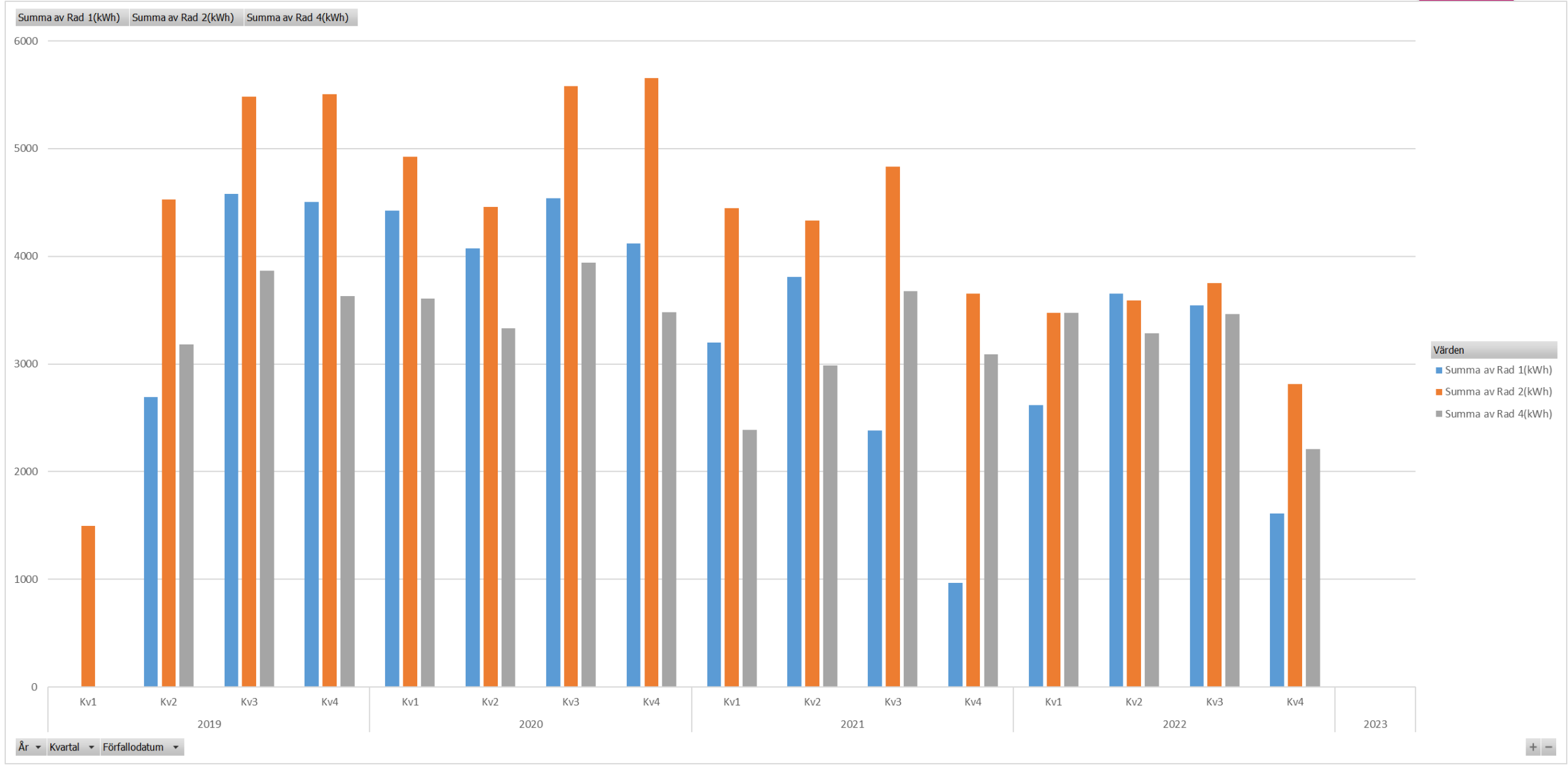
År ▾

Kvartal ▾

Förfalldatum ▾

+ -

RADVIS



Summa av Rad 1(kWh) Summa av Rad 2(kWh) Summa av Rad 4(kWh)

Värden
Summa av Rad 1(kWh)
Summa av Rad 2(kWh)
Summa av Rad 4(kWh)

År Kvartal Förfalldatum

+ -

Underhållsfonden -1

- ▶ På årsstämman 2022 så fick styrelsen i uppgift att undersöka för och nackdelar med vår Underhålls- och förnyelsefond.
- ▶ Utredningen har genomförts och resultatet har skickats ut till medlemmarna (Se "2022-08-24 Utredning Underhålls- och förnyelsefond")
- ▶ Här sammanfattas resultatet av utredningen

Underhållsfonden -2

- ▶ Enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) ska samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde, avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse
- ▶ Idag har vi ca 200 000 kr avsatta till underhålls- och förnyelsefonden.
- ▶ Traditionellt har avsättningen setts som ett bidrag till en framtida reparation av våra vägar (tidigare kallades fonden för vägreparationsfond).
- ▶ Utgångspunkten har varit att en omfattande vägreparation (ny asfaltering och markarbete) kommer att krävas de närmaste 25-30 åren.
- ▶ **Men: är avsättning till en fond ett bra sätt att finansiera en sådan åtgärd?**

Underhållsfonden -3

- ▶ Vi har räknat på tre olika finansieringsalternativ för en förnyelse av våra vägar
- ▶ Uppskattad kostnad för asfaltering av drygt tvåtusen *mm*²:
 - ▶ i dagens penningvärde: cirka **1,2 miljoner kr**
 - ▶ med inflation och investering görs om tjugo år: cirka **1,7 miljoner kr**
- ▶ Givet ett tjugoårigt scenario och med antaganden om tex årlig inflation 2% och avkastning 10.72% blir **kostnaden när vi fonderar nästan dubbelt så hög** som alternativet att betala när kostnaden uppstår. Och jämfört med ett eget sparande **9 ggr så hög**.
- ▶ Slutsats: nuvarande fondering är ett dåligt alternativ eftersom (1) inflationen äter upp vårt sparkapital över lång tid och (2) vi får lägre avkastning än vad som är möjligt privat

Vägreparationsscenario	Total kostnad kr	Kostnad per Fastighet kr
1: Underhållsfond	1 959 905	93 329
2: Direktbetalning	1 157 809	55 134
3: Eget sparande	224 450	10 688

Underhållsfonden -4

- ▶ **Styrelsen föreslår med denna bakgrund** att vi håller Underhålls- och Förnyelsefonden till ett minimum
- ▶ Med "minimum" avses dvs det belopp som behövs för att betala löpande räkningar och underhåll för alla föreningens anläggningar (GA1 och GA2) men som inte inräknar ett bidrag till en framtida reparation av våra vägar.
- ▶ **Kommande styrelse bör utreda** exakt var fondens "minimum" kan ligga på men ett riktmärke bör vara att med marginal kunna täcka föreningens utgifter, utifrån hur fakturering sker
- ▶ Ett sätt att klara sig på ett ännu lägre belopp i fonden är att starta fakturering månadsvis istället för som idag, men då behöver vi utreda konsekvenserna, tex den ökade kostnaden för sådan fakturering

Förslag ny ekonomihantering

- ▶ Styrelsen har utrett behov/lagkrav och föreslår övergång till ny hantering
- ▶ Ärendet redovisas vidare under punkt 8 - "Framställningar från Styrelsen"