

Förvaltningsberättelse för år 2018

1 FÖRENINGENS STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

[redacted], ordförande
[redacted], vice ordförande, tillika sekreterare
[redacted], kassör

Suppleanter

[redacted]
[redacted]
[redacted]

2 VALBEREDNINGEN

Valberedningen har under verksamhetsåret 2018 bestått av [redacted] (sammankallande), [redacted] och [redacted].

3 REVISORER

Under året har [redacted] varit extern revisor och [redacted] extern revisorssuppleant. [redacted] har varit föreningens interna revisor och [redacted] intern revisorssuppleant.

4 STÄMMOR OCH STYRELSEMÖTEN

Under året har föreningen haft ett ordinarie årsmöte den 15 mars 2018.

Styrelsen har haft 13 ordinarie möten under året samt två planerings- och arbetsdagar; den 15 april respektive den 15 september 2018. Utöver detta har hela eller delar av styrelsen träffats i ett antal möten för att bland annat hantera frågor relaterade till budget, underhållsplan, upphandlingar, entreprenader och andra viktiga föreningsuppgifter.

5 FÖRENINGENS EKONOMI

Resultatet för räkenskapsåret 2018 är ett underskott på 304 403 kronor vilket är 47 497 kronor bättre än budgeterat. Vi har haft större intäkter än budgeterat främst via parkeringsavgifter. När det gäller utgifterna så är de i stort i balans. I och med vårt nya redovisningssystem och att vi la om faktureringen till HSB under året är spårbarheten lite mera komplicerad än tidigare. Dock har en noggrann genomgång gjorts av vår kassör och samtliga kostnadsposter har verifierats så att de stämmer med vad som var förväntat.

Under 2018 så har Styrelsen arbetat med att överföra större delen av den ekonomiska hanteringen till HSB. Detta betyder bland annat fakturering av föreningsavgifter, betalning av fakturor samt uppföljning och förberedande arbete vad det gäller budget för 2019. Fortfarande återstår en del arbete, bland annat hur föreningens lån skall hanteras. Dock ser vi positivt på att även den delen kommer att kunna hanteras av HSB. De fördelar som vi förväntade oss finns nu

där i form av enklare fakturahantering och rapportering. Vi får också en kontinuitet i det löpande ekonomiarbetet under året samt att årsbokslutsarbetet blir enklare och snabbare.

6 INRIKTNING AV STYRELSEARBETET

Styrelsens befogenheter och ansvar bestäms av föreningens stadgar, anläggningsbeslut, lag om samfälligheter samt av årsstämmobeslut. Styrelsen har i sitt arbete beaktat dessa styrande dokument.

Vårt område består av 80 fastigheter samt tillhörande gemensamhetsanläggningar i form av servicebyggnad, garage, gator, lekplats och grönområden. Detta betyder att föreningen/styrelsen har ett ansvar att förvalta både byggnader och markområden på ett sådant sätt att värdet bevaras och området är attraktivt att bo och vistas i.

Under 2018 så har Styrelsen fokuserat på att genomföra de projekt som var planerade enligt underhållsplan och budget. Styrelsen har även aktivt arbetat med att utveckla förvaltningen av föreningen i och med att det blir allt svårare att engagera medlemmar i styrelsearbetet. Syftet med detta arbete är att större delen av styrelsens arbete skall ägnas åt upphandling och uppföljning av de projekt som löpande genomförs. Det normala underhållet i form av t.ex. ekonomi, trädgårdsarbete och parkeringsövervakning, kommer i möjligaste mån att läggas ut på externa entreprenörer.

Vid större upphandlingar använder vi oberoende konsulter vilket har visat sig mycket lyckat i och med att vi då undviker oklarheter i både kontrakt och uppföljning av utförda arbeten. Mindre upphandlingar görs av styrelsen på egen hand då vi på så sätt blir mera effektiva vad det gäller framför allt tid för genomförande.

7 NYA MEDLEMMAR

Under 2018 har inga fastigheter fått nya ägare i området.

8 INFORMATION TILL OCH FRÅN MEDLEMMAR

Under året har 19 Gillsätameddelanden delats ut till medlemmarna.

För information som inte gäller samtliga medlemmar har sex stycken meddelanden märkta Gillsätrainformation delats ut till de medlemmar som varit berörda.

För allmän information till medlemmarna använder styrelsen hemsidan, www.gillsatra.se. På hemsidan har även meddelanden från Polisen avseende grannsamverkan publicerats.

Under 2018 har 19 skrivelser behandlats på styrelsemöte av styrelsen och svar lämnats till respektive upphovsperson. Utöver det har mångdubbelt fler kontakter skett med medlemmar via mejl utan att ärendena har haft naturen att det har behövt gå till styrelsen för beslut.

Informationsmöte angående hur vi bäst skyddar oss mot inbrott hölls den 4 december i panncentralen. Inbjuden talare var trygghetsbesiktaren [REDACTED], som berättade utifrån den trygghetsbesiktning som han hade gjort i området. De medlemmar som så önskar har kunnat få denna rapport från styrelsen.

Styrelsen har även tagit tillfället i akt att ge allmän information vid de underhållsdagar som genomförs vår och höst.

9 FJÄRRVÄRMEANLÄGGNINGEN


Leveransen från Fortum Värme till Gillsätra fungerade under 2018 i problemfritt. Inga avbrott på värmeförsörjning har rapporterats. Dock hade vi under våren stora förluster i värmesystemet vilket tydde på ett större läckage. Efter ett visst detektivarbete under ett antal av våra bostadslängor kunde vi konstatera att ett värmerör till en radiator i köket till en bostad var trasigt vilket var orsaken till läckaget. Efter att detta åtgärdades var förlusterna tillbaka på normal nivå.

Vi har även genomfört en besiktning av vårt värmesystem för att kontrollera systemuppbyggnad och systemvätskan. Det som är oroväckande är att vattnet i vårt system innehåller väldigt mycket syre vilket har en negativ inverkan på systemets livslängd. Rapporten gav ett antal rekommendationer som är under analys av styrelsen samt vår expert på området och vi förväntar oss att detta ska vara klart under början av 2019. Som buffert har Styrelsen avsatt budget för ett antal åtgärder av värmesystemet 2019.

Fortum Värme har för 2018 debiterat 1 474 635 kr (2017: 1 439 347 kr) för en värmeförbrukning av 1575 MWh (2017: 1584 MWh).

Tabellen nedan visar vår värmeförbrukning och värmekostnad för år 2018 samt jämförelse med år 2016 och 2017. Skillnaderna från föregående år är små. Förlusterna beror främst på servicehusets förbrukning samt brister i värmesystemets isolering.

	2018	2017	2016
Förbrukning, MWh	1575	1584	1 618
Kostnad, kronor	1 474 635	1 439 347	1 471 505
Förluster och servicehuset	17,3%	17,3%	16,9 %

Samfälligheten har under 2018 fortsatt haft avtal med  för rådgivning och service avseende funktionen av husens värmeväxlare och redanventiler.

10 VATTEN OCH AVLOPP

Under 2018 har vatten- och avloppsnäten fungerat utan störningar.

Styrelsen följer arbetet med Förbifart Stockholm och dess eventuella inverkan på vår anläggnings rörsystem kontinuerligt. Vid eventuella akutproblem så kommer vi naturligtvis att agera på dessa så snabbt och skyndsamt som möjligt. Vi kan dock konstatera att vi har stora investeringar som behöver göras i vårt rörsystem inom en 10 årsperiod vilket tas upp i underhållsplanen.

Styrelsen har tecknat ett ramavtal med  vad det gäller rabatterade tjänster för i stort sett alla typer av VVS uppdrag. Föreningens medlemmar kommer också att kunna ta del av detta ramavtal.

11 ÅTERVINNING OCH SOPHANTERING

SUEZ har under verksamhetsåret 2018 varit ansvarig för tömning av områdets återvinningskärl. Hämtningen av hushållssopor fungerade utan anmärkning under året.

Vid underhållsdagarna har samtliga återvinningsbehållare gått igenom och städats. Samtidigt har även behållarna vid östra parkeringen målats om med ett gott resultat. Styrelsen kan konstatera att sortering av återvinningsmaterial i stort sett fungerar enligt förväntan d.v.s. att rätt material hamnar i rätt behållare.

Dock förekommer det fortfarande att material som borde lämnats på återvinningscentralen i stället dumpas invid återvinningskärlen. Detta gör att vårt område till och från ser skräpigt ut och skapar merarbete för ansvarstagande medlemmar som forslar bort skräpet.

Under året har underjordsbehållarna för hushållssopor blivit genomgångna och tvättade. Även reparation och service är gjord.

12 LÖPANDE UNDERHÅLL AV ANLÄGGNINGEN


Styrelsen genomför årlig besiktning av lekplatsen i enlighet med gällande lagstiftning. Detta är en viktig åtgärd då vi har många barn och ungdomar som använder lekplatsen regelbundet. Även 2018 besiktigades lekplatsen enligt gällande regler och inga anmärkningar kunde konstateras. Kontinuerliga reparationer genomförs löpande och på uppmaning av styrelsen av vår trädgårdsentreprenör.

Ett antal garagedörrar har lagats och det är främst på grund av trasiga vajrar och vajerhjul. Även detta är akutreparationer som håller uppe standarden på en tillräcklig bra nivå. Kostnaden för garagereparationer under 2018 var 37 427 kronor.

Styrelsen har genomfört en inventering av vilka asfaltskador som behöver åtgärdas inom området. Vi kan konstatera att vi har en del akuta problem bland annat vid garagelängan närmast trädgårdsförrådet där vatten blir stående vid större regnskurar. Vi har för avsikt att temporärt åtgärda detta plus en del andra skador under 2019.

13 TVÄTTSTUGA OCH BILTVÄTT

Under året har tvättstugan bokats vid 112 tillfällen. Summa intäkter: 8670 kronor. Under året har biltvätten bokats vid 46 tillfällen. Summa intäkter: 2300 kronor.


Föreningen har ett serviceavtal med  som innebär att de en gång om året går igenom maskinerna i tvättstugan, rengör dessa samt lagar eventuella skador.

Tvättstugan har under året klarat sig från driftsstopp.

Föreningen har utrustat tvättstugan med nya städartiklar så att vi lättare kan hålla denna i så bra skick som önskas. Vi har även fått dit en dammsugare så att mangelrummet kan dammsugas vid behov, då det lätt samlas dammtussar där.

Dock kom flera synpunkter på att medlemmar slarvar med städningen trots nya städartiklar, och att både tvättstugan och biltvätten används utan att man antecknar sig. Detta är naturligtvis inte bra då vi som medlemmar har ett ansvar att skriva upp sig när gemensamma anläggningar används. Till följd av detta har styrelsen tagit in två offerter till ett elektroniskt bokningssystem.

14 PARKERING

Under 2018 har parkeringsövervakningen skötts av parkeringsbolaget  med ett gott resultat.

Styrelsen kan konstatera efter det första året av parkeringsövervakning att vi nu har en parkeringssituation inom området som fungerar väl. Det finns normalt sett många lediga platser på de godkända parkeringarna. Vi har även fått bort trafikfarliga parkeringar i kurvor, på trottoarer samt i gränderna.

Det har under året bildats en parkeringsgrupp av våra medlemmar som under året haft flertal möten, där styrelsemedlemmar varit med. Parkeringsgruppen har fungerat mycket bra och tagit ansvar för att t.ex. parkeringskortet blivit utlämnade på ett korrekt sett och även jobbat för att få en användarvänlig app som vi önskar genom ett flitigt mejlarbete med parkeringsbolaget.

Även styrelsen tillsammans med parkeringsgruppen har haft möte med parkeringsbolaget för att få en app som skulle fungera efter våra önskemål.

15 UNDERHÅLL AV DEN YTTRE MILJÖN

1.1 Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har under året haft tre möten och däremellan löpande kontakt kring planering och genomförande av följande:


- Varit behjälplig med synpunkter på skötselavtal
- Beställt och sett till att få på plats en trädvårdsplan. Själva planen har tagits fram av Trädmästarna.
- Förberett för trädvårdsarbete inklusive trädfällning, som utförts av arborister
- Märkt på och förberett arbetsuppgifter inför vårens och höstens städdagar
- Ordnat plantor till våra sex urnor vår och höst
- Inköpt, transporterat och planterat växter och lökar för komplettering i rabatter
- Formklippt idegranshäckar och havtornsbuskar, samt beskurit trädgårdsprakttry invid J-längan
- Vid ett tillfälle rensat rabatter och vattnat nyplanteringar
- Sett över vilka stubbar som är aktuella för stubbfräsning

1.2 Häckar vid uteplatserna

Våra häckar vid uteplatserna har stor variation och delvis eftersatt skötsel. Eftersom det ingår i föreningens ansvar att sköta dem har styrelsen i samråd med trädgårdsgruppen samt entreprenör utarbetat riktlinjer för häckarnas utseende och skötsel. Styrelsen har under hösten påbörjat dialog med medlemmarna i längorna kring de framtagna riktlinjerna för att undersöka och samordna önskemål med en strävan att åstadkomma enhetlighet, upprustning där det behövs samt god skötsel. Under hösten har L-längans dåliga häck byts ut samt M-längans klippning lagts ut på föreningens trädgårdsentreprenör. Arbetet fortsätter under 2019.

16 SAMMANSTÄLLNING AV STÖRRE UPPRUSTNINGSSARBETEN

1.3 Fasadrenovering

Den femte etappen av fasadrenoveringsprojektet genomfördes under 2018. Med hjälp av  avslutades upphandlingen i början av 2018. Med erfarenhet från tidigare upphandlingar var vi ute i god tid och samtliga husägare hade tillräckligt med tid för att genomföra de arbeten som behövs innan renoveringen kan starta.

Etapp 5, som utfördes av [REDACTED], omfattade längorna B och C och genomfördes enligt plan. [REDACTED] fungerade även denna gång som projektledare och [REDACTED] arbetsledare var [REDACTED].

Den totala kostnaden för etapp 5 blev 2 266 415 kronor som är något högre än budget som var 2 200 000 kronor. Kostnaden för vår upphandlingskonsult var 23 000 kronor vilket motsvarar 1 % av den totala kostnaden.

Därmed så har vi nu genomfört samtliga etapper av fasadrenoveringen. Vi har därmed bytt samtliga fogar som innehöll PCB samt tvättat och lagt på ett ytskikt på samtliga våra 12 bostadslängor. Målning av fasadplattor, balkonger samt socklar är också genomförd.

1.4 Ny takpapp

Under året gjordes en upphandling av första etappen, E-längan, av kommande takrenovering. Efter att offerter tagits emot från fem olika entreprenörer valde vi att ge arbetet till [REDACTED]. Detta är samma firma som genomförde takrenoveringen på M längan 2017. Som stöd i upphandlingen och byggledare använde vi en extern resurs från [REDACTED]. Arbetet genomfördes enligt förväntan och inom det fasta pris som vi hade blivit offererade d.v.s. 286 250 kronor vilket blir 47 708 kronor per fastighet. Utöver bostadslängans tak renoverades även förrådslängan samt några akuta reparationer på andra tak i området. Detta betyder att den totala kostnaden för takrenoveringen 2018 blev 343 988 kronor att jämföra med budgeterade 330 000 kronor.

Styrelsen kommer i enlighet med underhållsplanen att fortsätta takrenoveringen under 2019.

Kostnaden för konsultarbetet blev totalt 37 227 kronor vilket motsvara 10,8 % av den totala kostnaden.

17 UNDERHÅLLSDAGAR

Under året har vi genomfört fyra underhållsdagar, två i början av maj och två i mitten av oktober. Syftet är att vi tillsammans ska hjälpas åt med att sköta våra gemensamma anläggningar. Genom att vi alla hjälps åt i underhållsarbetet kan vi både uppnå en bättre boendemiljö, ökad social gemenskap samt minska föreningens kostnader.

Vid vårens underhållsdagar var 42 hushåll representerade dag ett och 31 hushåll dag två. 22 medlemmar var med båda dagarna. På hösten var det 34 hushåll första dagen och 23 hushåll den andra. 14 medlemmar var med båda dagarna. Siffrorna visar att cirka hälften av föreningens medlemmar hjälper till med vårt gemensamma underhållsarbete.

18 KABEL-TV OCH BREDBAND

Under året har inga åtgärder eller förändringar skett vad det gäller vårt kabel-tv-nät. Inga större störningar har rapporterats in och styrelsens uppfattning är att stabiliteten i nätet är enligt förväntan.

Fibergruppen hade under året haft kontakt med två entreprenörer. Syftet var att uppdatera gruppen och se om några förutsättningar för projektet hade förändrats. Slutsatsen var att det i stort ser ut som tidigare. Att dra in fiber kan ge billigare och bättre bredband och TV men är inte helt enkelt att räkna på. Intresset från medlemmarna är dessutom svalt. Detta i kombination med

hög arbetsbelastning i det vanliga styrelsearbetet medförde att gruppen beslöt att återigen bordlägga frågan tillsvidare.

Under senare delen av året har området besökts av [REDACTED]. Bolaget har på eget initiativ genomfört aktiviteter för att undersöka intresset hos medlemmarna att teckna avtal om fiberanslutning direkt via dem utanför samfällighetens försorg.

Styrelsen är avaktande till detta initiativ och kommer att ta ställning när resultatet av intresseanmälan är känt.

19 ARBETSGRUPPER

Styrelsen vill tacka de medlemmar som hjälper till i arbetsgrupper i föreningen. Deras insatser är oerhört värdefulla och hjälper oss att hålla nere kostnaderna för förvaltningen av vårt område.

Sedan många år har föreningen en arbetsgrupp, Trädgårdsgruppen, som arbetar med områdets växtlighet och visuella intryck. Gruppen har under året bestått av [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED]. Under året tackade [REDACTED] för sig i denna gruppen och vi tackar [REDACTED] för hans engagemang och arbete under de år han deltagit.

Föreningens arbetsgrupp för parkeringstillstånd har varit: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] samt [REDACTED].

Vi har även fått till en arbetsgrupp kring frågan om matavfallshantering och den består av [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] samt [REDACTED].

20 ÖVRIGA INSATSER FRÅN MEDLEMMAR

Det är inte bara genom reguljära arbetsgrupper som medlemmar arbetar för vår gemensamma trevnad.

[REDACTED] har under året haft uppdrag som föreningens kontaktperson för skötsel och drift av tvättstugan och gentemot SUEZ gällande återvinningen i området.

[REDACTED] ansvarar för avläsning av vattennivån för fjärrvärme i panncentralen samt påfyllning av densamma vid behov.

[REDACTED] har varit kontaktperson vad det gäller Trafikverket och arbetena med Förbifart Stockholm.

[REDACTED] har förtjänstfull fortsatt att hålla vårt område snyggt och prydligt genom att plocka skräp och fimpar inom området.

21 GRANNSAMVERKAN

[REDACTED] har under året varit föreningens kontaktperson vad det gäller Grannsamverkan.

Poliskontakten är god och vi har regelbundet fått information från vår kontaktperson hos polisen.

Dessvärre har området drabbats av flertal inbrott och inbrottsförsök under året vilket är mycket olyckligt.

Då vi är medlemmar i Skärholmens fastighetsägarförening har delar av styrelsen tillsammans med vår kontaktperson [REDACTED] genomfört en trygghetsvandring i vårt område under ledning av brottsförebyggaren [REDACTED]. Detta var mycket lärorikt.

Styrelsen har även bjudit in våra medlemmar till ett trygghetsmöte där [REDACTED] på ett mycket lärorikt och uppskattat sätt gav oss råd hur vi ska hålla tjuvarna borta. Tyvärr var det alldeles för få som kunde vara med. Hans uppmaning till föreningen var att vi borde stärka upp grannsamverkan med några fler personer.

22 FÖRBIFART STOCKHOLM

Arbetet med Förbifart Stockholm har fortsatt under 2018. Styrelsen kan konstatera att arbetet mer och mer påverkar vår förening i form av buller från borring och sprängningar som genomförs ett antal gånger per dygn.

I och med vårt områdes utsatthet så har vi fortsatt att ha en återkommande dialog med Trafikverket vilket ledde till ett antal informationsmöten för våra medlemmar under året. Det största problemet som framkom är Trafikverkets ovilja att erkänna att de är orsaken till ett antal sättningar och vibrationsskador i området. Som resultat av många medlemmars reaktion på detta har nu Trafikverket beslutat att göra ett antal nya utredningar av dessa skador.

23 INTERNT ARBETE

Under året har arbetet fortsatt enligt de rutiner som tidigare styrelser utarbetat. Det betyder att alla dokument; avtal, offerter, protokoll etc. sparas på ett säkert sätt genom en molntjänst.

Föreningens hemsida, www.gillsatra.se, används som tidigare som kommunikationskanal inom föreningen. Detta betyder inte att vi kommer att sluta sprida information på papper. Styrelsen har ett ansvar att hålla alla medlemmar informerade.

24 DISPOSITION AV VERKSAMHETSÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att årets resultat på -304 403 kronor tas från reservfonden.

Ytterligare upplysningar angående föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsuppgifter.