

Förvaltningsberättelse för år 2019

1 FÖRENINGENS STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2 VALBEREDNINGEN

Valberedningen har under verksamhetsåret 2019 bestått av [REDACTED] (sammanställande), [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 14 mars 2019.

Styrelsen har haft 15 ordinarie möten under året samt två planerings- och arbetsdagar; den 14 april respektive den 29 september 2019. 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 2019 är ett överskott på 699 739 kronor vilket är 16 567 kronor lägre än budgeterat.

Under 2019 så har hanteringen av föreningens ekonomi i stort sköts av HSB och i enlighet med föreningens förväntan. Detta betyder bland annat fakturering av föreningsavgifter, betalning av fakturor samt uppföljning och förberedande arbete vad det gäller bokslut 2019 och budget för 2020. Vi fortsatte att utveckla samarbetet med HSB genom att föra över hantering av föreningens lån under året. Även debitering av värme, parkeringstillstånd och tvättstuga samt biltvätt görs numera också av HSB.

Under sommaren uppstod en del problem med avisering av lånekostnader och en del andra avgifter vilket gjorde att flera medlemmar fick felaktiga avier för kvartal 3. Detta var olyckligt men efter hårt arbete av både styrelsen och HSB kunde vi hitta orsakerna till problemen och lösa dem på ett konstruktivt sätt.

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 2019 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.

I början på verksamhetsåret avslutade styrelsen en omfattande genomgång och uppdatering av våra föreningsregler, ”Så lever vi i Gillsätra”, som årsstämman 2019 tog beslut om. Syftet med föreningsreglerna är att vara en vägledning och stöd för boende och för fastighetsägare, en bra information för nyinflyttade, samt ett stöd för styrelsen vad som föreningen ser som väsentliga gemensamma riktlinjer. Styrelsen har kontinuerligt följt hur regelsystemet efterföljs, medlemmar och andras synpunkter och agerande kring reglerna, samt på olika sätt underlättat och uppmuntrat efterlevnad. I stort har efterlevnaden varit god, vilket är glädjande. Styrelsen har även följt utvecklingen för att identifiera och föreslå förändringar i regelsystemet för beslut vid kommande årsstämma.

7 NYA MEDLEMMAR

Under 2019 har två fastigheter fått nya ägare i området:

Gillsätragränd , 2019-08-21
Gillsätragränd , 2019-04-30

8 INFORMATION TILL OCH FRÅN MEDLEMMAR

Under året har 20 Gillsättrameddelanden delats ut till medlemmarna.

För information som inte gäller samtliga medlemmar har fem stycken meddelanden märkta Gillsättrainformation 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 granssamverkan publicerats.

Under 2019 har 48 skrivelser behandlats på styrelsemöten av styrelsen och svar lämnats till respektive upphovsperson. Fler kontakter har skett med medlemmar via mejl utan att ärendena har haft naturen att det har behövt gå till styrelsen för delgivning eller beslut.

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 2019 i problemfritt. Inga avbrott på värmeförsörjning har rapporterats. Under året har en avgasningsanläggning installerats vilken ska hjälpa till och minska bland annat syrehalten i det vatten som vi fyller på systemet med kontinuerligt. Genom att göra denna investering så är förhoppningen att rören skall få en längre livslängd samt ökad hållbarhet.

Fortum Värme har för 2019 debiterat 1 452 635 kronor (2018:1 474 635 kr) för en värmeförbrukning av 1534 MWh (2018: 1575 MWh).

Tabellen nedan visar vår värmeförbrukning och värmekostnad för år 2019 samt jämförelse med år 2018 och 2017. Skillnaderna från föregående år är små. Förlusterna beror främst på servicehusets förbrukning samt brister i värmesystemets isolering.

	2019	2018	2017
Förbrukning, MWh	1534	1575	1584
Kostnad, kronor	1 452 635	1 474 635	1 439 347
Förluster och servicehuset	17,3%	17,3%	17,3%

Samfälligheten har under 2019 fortsatt haft avtal med  för rådgivning och service avseende funktionen av husens värmeväxlare och annat som berör värmesystemet.

10 VATTEN OCH AVLOPP

Under 2019 har vatten- och avloppsnäten fungerat utan störningar. Dock drabbades området av en betydande vattenläcka tidigt i januari. Detta berodde på att en huvudvattenledning för Stockholm Vatten gick sönder och orsakade en stor översvämning kring B och C längan. Vatten trängde in under dessa båda längor med vissa fuktskador som följd. Våra dagvattenbrunnar fungerade i stort sett enligt förväntan och Stockholm Vatten berömde föreningen för gott

underhåll. Som ett resultat av denna incident så har styrelsen förstärkt ena gaveln vid B längan för att bättre kunna motstå större vattenmängder i framtiden.

Föreningen har under året skrivit ett avtal med Trafikverket om att de får möjlighet att utnyttja vårt rörsystem för färskvatten för att infiltrera vatten i marken vid östra parkeringen. Detta är för att förebygga grundvattenstörningar i samband med bygget av Förbifart Stockholm. Under inkopplingstiden upplevde ett antal medlemmar minskat tryck i inkommande vatten men efter dialog med Trafikverket så anser styrelsen att detta nu är åtgärdat.

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 fortsätter sitt arbete med att underhålla vårt vatten och avloppssystem och under året har vi spolat dagvattenbrunnar för att säkerställa att de fortsätter att fungera enligt förväntan.

11 ÅTERVINNING OCH SOPHANTERING

SUEZ har under verksamhetsåret 2019 varit ansvarig för tömning av områdets återvinningskärl. Hämtningen av hushållssopor fungerade utan anmärkning under året.

Vid underhållsdagarna har samtliga återvinningsbehållare gått igenom och städats. 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. Vi har även tecknat ett serviceavtal med Miljöhuset för kontinuerligt underhåll av våra underjordbehållare.

Vi beslöt att prova matavfallsåtervinning på förra årsmötet. En arbetsgrupp för matavfallshanteringen bildades. Vi kom fram till att lämpligaste plats för de nya kärlden var bredvid de andra återvinningskärlen på båda parkeringsplatserna. Platserna iordningställdes under underhållsdagarna på våren. Två återvinningskärl, informationsbroschyrer, matavfallshållare samt påsar till varje hushåll levererades i oktober.

Styrelsen uppfattar att matavfallsåtervinningen har fungerat på ett över förväntan tillfredsställande sätt.

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 2019 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 2019 var 18 200 kronor.

På ett antal hus finns ett antal större sättningar mellan sockel och mark vilket leder till hål och möjlighet för diverse djur att springa in och ut under husen. Styrelsens bedömning är att inte göra några större arbeten på detta innan samtliga sprängningar vad det gäller Förbifart Stockholm är avslutade. Vissa provisoriska lagningar har gjorts på A, B och C längan under årets underhållsdagar. Det finns även vissa frågeställningar om vem som ansvarar för att åtgärda fel som dessa då anläggningsbeslutet inte ger helt tydlig vägledning så även detta behöver redas ut innan ytterligare investeringsbeslut tas vad det gäller detta.

Under året har ett antal asfaltskador åtgärdats inom området med hjälp av vår trädgårdsentreprenör.

Styrelsen har tillsammans med [REDACTED] projekterat, beställt och monterat ett antal orienteringstavlor inom området. Dessa finns nu vid infarten vid Servicehuset samt ytterligare tre ingångar till området. Med dessa får området nu en tydlighet vad det gäller vilka adresser som finns var samt att skyltarna tydligt markerar var vårt område börjar, allt detta för att göra området mera attraktivt för våra medlemmar och gäster.

Vi har fått tillgång till två moderna armaturer till våra trädgårdslampor och dessa har monterats under året och utvärdering om dess fördelar pågår. Styrelsen kommer att budgetera för en viss modernisering av övriga lampor under 2020.

13 TVÄTTSTUGA OCH BILTVÄTT

Under året har tvättstugan bokats vid 119 tillfällen. Summa intäkter: 9 360 kronor. Under året har biltvätten bokats vid 48 tillfällen. Summa intäkter: 2 400 kronor. Detta gör att den totala intäkten för 2019 är 11 760 kronor.

Föreningen har under året införskaffat ett digitalt bokningssystem som togs i bruk i början av september och har fungerat mycket väl. Föreningen har även under året införskaffat en ny torktumlare. Tvättstugan har under året även genomgått en storstädning.

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

Under försommaren drabbades torktummlaren av en mindre brand under pågående torkning. Tyvärr vara skadan av sådan art samt att tummlaren var gammal att det inte var möjligt att reparera den. I stället beslutade styrelsen att investera i en ny och modern tummlare som sedan augusti finns på plats i tvättstugan. Kostnaden för den nya torktummlaren blev c:a 33 000 kronor.

14 PARKERING

Under 2019 har parkeringsövervakningen skötts av parkeringsbolaget Estate med ett gott resultat. Parkeringssituationen inom området har fungerat väl. Det finns normalt sett många lediga platser på de godkända parkeringarna.

Parkeringsgrupp har under året haft ett flertal möten där styrelsemedlemmar deltagit. Gruppen har fungerat mycket bra och tagit ansvar för att till exempel parkeringskortet har blivit utlämnade på ett korrekt sätt.

Under året blev det även möjligt att använda parkeringslappen EasyPark på våra parkeringar då Estate har ett pågående samarbete med just EasyPark.

15 UNDERHÅLL AV DEN YTTRE MILJÖN

Underhållsdagar har som vanligt genomförts i maj och oktober, där alla medlemmar har bidragit på många sätt till underhållet av grönområden och yttre miljö.

Styrelsen har under året tecknat ett nytt 3-årigt kontrakt med Sätra Entreprenad AB. Föreningen har ett mycket bra samarbete med företaget, som har varit behjälplig i ett flertal frågor kring yttre miljö och underhåll, som häckupprustning, laga asfaltshål och byte av glödlampor.

Ansvariga för yttre miljö i styrelsen har arbetat med att genomföra en ny trädvårdsinsats under året utifrån den trädvårdsplan som togs fram 2018. Styrelsen har påbörjat arbetet med vidareutveckling av trädvårdplaneringen med återplantering, föryngring, helhetsgrepp av östra och västra parkeringsområdena, samt utveckling av en långsiktig, hållbar vision för Gillsättras grönområden. Ett steg detta år har varit att genomföra fällning av björkarna mot Björksättravägen vid F-längan samt stubbfräsning, vilket genomfördes i november. Ett medlemsmöte kring trädplantering och ny trädinsats genomfördes i september. För att ge chansen för alla medlemmar att medverka och ge synpunkter, speciellt de boende i F-längan. Styrelsen har fört samtal med arborister (Trädmästarna) kring trädvårdsinsats efter sommaren som grund för nästa steg i trädvårdsarbetet, speciellt återplantering av träd vid F-längan planerad för våren 2020, samt vidareutveckling av tidigare trädvårdsplan i ett långsiktigt perspektiv.

Styrelsen har under 2019 fortsatt arbetet med upprustning av häckarna utifrån de riktlinjer som togs fram 2018. Riktlinjerna finns nu med i ”Så lever vi i Gillsätra”, d.v.s. de levnadsregler som årsstämman tog beslut om 2019. Arbetet fortsätter 2020 med kvarvarande två häcklängor (H, I).

16 SAMMANSTÄLLNING AV STÖRRE UPPRUSTNINGSARBETEN

Under året fortsatte arbetet med att renovera taken på bostadshus och förråd. Vi har fortsatt samarbetet med KP Plåtslageri efter det att vi genomfört en ny upphandling i början av året. Det visade sig att KP var det bästa alternativet då vi har god erfarenhet av dem sedan tidigare samt att de var prismässigt det bästa alternativet. Vi har fortsatt att ha stöd i upphandlingen och använda bygglidare via en extern resurs från Projektledarhuset. B, C och D längan fick ny takpapp på bostadshus samt förråd och nya plåtdetaljer samt hängrännor. C längans förråd ingick inte i arbetet då den fick ny papp 2014.

Kostnaden för arbetet uppgick till 1 317 345 kronor och den externa resursen kostade 26 907 kronor.

17 UNDERHÅLLSDAGAR

Under året har vi genomfört fyra underhållsdagar, två i mitten 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 40 hushåll representerade dag ett och 29 hushåll dag två. 16 medlemmar var med båda dagarna. På hösten var det 25 hushåll första dagen och 21 hushåll den andra. 12 medlemmar var med båda dagarna. Siffrorna visar att något mindre än hälften av föreningens medlemmar hjälper till med vårt gemensamma underhållsarbete. Jämfört med tidigare år var närvaron något sämre 2019.

18 LADDNING AV EL- OCH HYBRIDBILAR

Baserat på att årsmötet 2019 beslutade om att laddning av elbilar i våra garage är förbjudet har Styrelsen under året tittat på olika alternativ för att i framtiden kunna erbjuda medlemmar möjligheten att ladda elbilar inom området. Under året har styrelsen genomfört en elbesiktning som konstaterar att elkapacitet finns fram till elcentralerna vid östra och västra garagelängorna, men att ny ledningsdragning samt laddbox krävs för säker laddning. Det finns fortsatt både tekniska och juridiska aspekter att ta hänsyn till.

19 KABEL-TV OCH BREDBAND

Under året har inga åtgärder eller förändringar skett vad det gäller vårt kabel-tv-nät. Det har varit några mindre störningar men inte på grund av fel i vårt område. Styrelsens uppfattning är att det lokala nätet är stabilt och fungerar enligt förväntan.

20 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 haft en arbetsgrupp, Trädgårdsgruppen, som arbetat med områdets växtlighet och visuella intryck. Gruppen har under året bestått av [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED]. Gruppen har under året valt att lägga ner verksamheten och trädgårdsfrågorna drivs nu vidare inom styrelsen.

Föreningens arbetsgrupp för parkeringstillstånd har varit: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] samt [REDACTED]. [REDACTED] har flyttat från området under året och ingår inte längre i gruppen.

Arbetsgruppen för matavfallshantering består av [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] samt [REDACTED].

21 ÖVRIGA INSATSER FRÅN MEDLEMMAR

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

■■■■■■■■■■ har haft uppdrag som föreningens kontaktperson för skötsel och drift av tvättstugan och gentemot SUEZ gällande återvinningen i området. Under året har ■■■■■■■■■■ avsagt sig förtroendeuppdraget angående delen av skötsel och drift av tvättstugan vilket hanteras framöver av styrelsen.

■■■■■■■■■■ ansvarar för avläsning av vattennivån för fjärrvärme i panncentralen samt påfyllning av densamma vid behov.

■■■■■■■■■■ har varit kontaktperson vad det gäller Förbifart Stockholm.

22 GRANNSAMVERKAN

Under året har en Grannsamverkansgrupp bildats bestående av sju medlemmar där ■■■■■■■■■■ och ■■■■■■■■■■ är ansvariga. Gruppen har träffats för möten ett flertal gånger. Även en Grannsamverkansapp har tillkommit där 35 personer har anslutit sig. Poliskontakten är god och vi har regelbundet fått information från vår kontaktperson hos polisen. Inga inbrott har rapporterats under året.

23 FÖRBIFART STOCKHOLM

Arbetet med Förbifart Stockholm har fortsatt under 2019. 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.

Under året har Trafikverket utökat grundvatteninfiltreringen genom att bygga en ny anläggning på den östra parkeringen. Styrelsen har godkänt att infiltrationen får ske genom inkoppling på föreningens vatten i närheten av A längan. Detta ledde till att vattentrycket i vårt område påverkades negativt med minskat tryck i ett antal bostäder. Efter dialog med Trafikverket är detta nu åtgärdat och trycket fungerar som tidigare. De kostnader som uppstår i och med att vatten tas från vårt system kompenseras av Trafikverket per månad.

24 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.

25 DISPOSITION AV VERKSAMHETSÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att årets resultat på 699 739 kronor förs till reservfonden.

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