

Förvaltningsberättelse för år 2021

1 FÖRENINGENS STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

[REDACTED], ordförande

[REDACTED], vice ordförande, tillika sekreterare

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], kassör

Suppleanter

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2 VALBEREDNINGEN

Valberedningen har under verksamhetsåret 2021 bestått av [REDACTED], [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 torsdagen den 25 mars 2021. Årsmötet fick återigen genomföras genom poströstning på grund av rådande pandemi.

Ett extra årsmöte genomfördes onsdagen den 27 oktober 2021 då läget med pandemin och Folkhälsomyndigheten restriktioner tillät att ett fysiskt möte kunde genomföras. På så sätt kunde medlemmarna ges möjlighet att ta del av, diskutera och framför allt besluta om ett antal motioner som bordlades vid ordinarie årsmötet på grund av poströstning.

Under året har styrelsen fortsatt dela upp sina möten i separata driftmöten och projektmöten. Detta för att få bättre fokus och mera tid att diskutera och hantera de projekt som vi driver för att utveckla föreningen och området.

Styrelsen har haft 23 ordinarie möten. Utöver detta har hela eller delar av styrelsen träffats i arbetsmöten för att bland annat hantera frågor relaterade till budget, underhållsplan, upphandlingar, entreprenader och andra viktiga föreningsuppgifter.

5 FÖRENINGENS EKONOMI

Resultatet för räkenskapsåret 2021 är ett överskott på 69 606 kronor vilket ska jämföras med ett budgeterat underskott på -158 534 kronor.

Avvikelsen beror främst på mindre kostnader för takrenoveringen än budgeterat. Vi budgeterade lite högt för denna investering för att kunna hantera eventuella extra kostnader när sista etappen genomfördes.

Föreningens ekonomi är stabil och vi följer budget i stort sett för alla poster. Uppvärmning visar på en ökad kostnad under 2021 och det betyder att den värmeavgift som finns inbakad i föreningsavgiften är lite låg för 2021. Schablonavgiften är 18 500 per medlem som kan jämföras med 19 762 för den faktiska förbrukningen under året. Detta betyder att fler medlemmar kommer att få skjuta till pengar till föreningen än tidigare år.

HSB fortsätter att hantera allt det praktiska kring föreningens ekonomi och vi anser att detta fungera enligt förväntan och hjälper föreningen och främst kassören att ha god kontroll på vår ekonomi.

6 INRIKTNING AV STYRELSEARBETET

Styrelsens befogenheter och ansvar bestäms av föreningens stadgar, anläggningsbeslut, lag om samfälligheter samt av årsmötets beslut. 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 har ett ansvar att förvalta både byggnader och markområden på ett sådant sätt att värdena bevaras och området är attraktivt att bo och vistas i.

Under 2021 så har styrelsen fokuserat på att genomföra de projekt som var planerade enligt underhållsplanen och budget trots fortsatt pandemi. Styrelsen har även aktivt arbetat med att utveckla förvaltningen av föreningen för att underlätta styrelsens arbete i framtiden. Syftet 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 till exempel ekonomi, trädgårdsarbete, sophantering inklusive återvinning och parkeringsövervakning, kommer i möjligaste mån att läggas ut på externa entreprenörer.

Vid större upphandlingar används 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 för att på så sätt bli mer effektiv framför allt vad det gäller tid för genomförande.

Styrelsen har kontinuerligt följt hur regelsystemet "Så lever vi i Gillsätra" fungerar och 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 årsstämmor.

7 NYA MEDLEMMAR

Under 2021 har sex fastigheter fått nya ägare i området:

Gillsätragränd 17: 2021-04-14
Gillsätragränd 35: 2021-05-05
Gillsätragränd 42: 2021-11-01
Gillsätragränd 62: 2021-12-13
Gillsätragränd 69: 2021-02-05
Gillsätragränd 76: 2021-06-21

8 INFORMATION TILL OCH FRÅN MEDLEMMAR

Under året har 19 Gillsätrameddelanden delats ut till medlemmarna.

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

Under 2021 har 61 skrivelser behandlats på styrelsemöten och svar lämnats till respektive medlem. Fler kontakter har skett med medlemmar via mejl, sms och telefon utan att dessa ärenden har haft naturen att de har behövt gå till styrelsen för delgivning eller beslut.

Styrelsen har under året fortsatt att vara tydliga med att formell information till just styrelsen skall vara skriftlig. Detta för att dokumentation och uppföljning skall vara korrekt.

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

9 FJÄRRVÄRMEANLÄGGNINGEN

Värmeleveranser från Stockholm Exergi till Gillsätra fungerade under 2021 problemfritt. Inga avbrott på värmeförsörjning har rapporterats. QTF Sweden AB, som installerat vår avgasningsutrustning 2019, har utfört besiktning, felsökning och service. Detta är för att

säkerställa att det vatten vi har i systemet inte innehåller för mycket syre eller andra delar som kan skada eller påverka systemet negativt. Alla värden var under gränsvärdena vilket är mycket positivt.

Stockholm Exergi har för 2021 debiterat 1 558 tusen kronor (2020: 1 378 tusen kronor) för en värmeförbrukning av 1 643 MWh (2020: 1 416 MWh).

Tabellen nedan visar värmeförbrukning och värmekostnad för år 2021 samt jämförelse med år 2020 och 2019. Vi har förbrukat mera värme under 2021 än tidigare år vilket antas bero på kallare temperatur under 2021. Förlusterna ligger på ungefär samma nivåer som tidigare men i och med den ökade förbrukningen 2021 blir den procentuella delen av förlusterna något mindre. Styrelsen arbetar med att analysera mera noggrant vad vi kan göra för att bättre förstå vad förlusterna beror på och därmed öka möjligheterna att åtgärda eventuella problem. Bland annat har en energimätare installerats i Servicehuset för att kunna veta hur mycket energi denna fastighet använder. En första avläsning visar att Servicehuset står för ca 2% av den totala energiförbrukningen vilket motsvara 11,3% av det vi benämner "Förluster och servicehuset" i tabellen nedan.

	2021	2020	2019
Förbrukning, MWh	1 643	1 416	1 534
Kostnad, tusen kronor	1 558	1 378	1 452
Förluster och servicehuset	16,9%	18,6%	17,3%

Samfälligheten har under 2021 fortsatt haft avtal med [REDACTED] för rådgivning och service avseende funktionen av husens värmeväxlare och annat som berör värmesystemet. Vi har även skrivit ett avtal med Samsons rör för att ha två möjligheter till service av våra värmecentraler. Ett antal medlemmar har använt Samsons rör under året med gott resultat.

Vi har börjat arbetet med att ersätta den existerande fjärrvärmecentralen i Servicehuset med en ny och modern sådan. Exergi har gjort en genomgång och rekommenderar att den bör bytas inom 1-3 år i förebyggande syfte så att vi undviker en situation där åldersrelaterade problem gör att vi inte kan leverera varmvatten och värme till föreningens medlemmar. Budget finns avsatt för detta byte under 2022. I samband med detta arbete kommer även en dialog att tas med Exergi om de förluster vi har i systemet och om det går att göra något åt dessa.

10 VATTEN OCH AVLOPP

Under 2021 har vatten- och avloppsnäten fungerat i stort sett som förväntat.

Styrelsen fortsätter arbetet med att underhålla dagvatten- och spillvatten systemen. Under året har arbete gjorts vad det gäller spolning och filmning av samtliga Spill- och dagvattenrör i området. Resultatet visar att det finns ett antal fel och brister som behöver hanteras i närtid. Dock är våra ledningar i stort i gott skick och bör hålla i många år framåt.

11 ÅTERVINNING OCH SOPHANTERING

Företaget SUEZ har under verksamhetsåret 2021 varit ansvarig för tömning av områdets återvinningskärl. Eftersom volymen av återvunnen kartong har ökat har föreningen gått över till veckovis tömning. Hämtningen av hushållssopor fungerade utan anmärkning under året.

Styrelsen kan konstatera att sortering av återvinningsmaterial i stort sett fungerar enligt förväntan, det vill säga att rätt material hamnar i rätt behållare. Dock förekommer det fortfarande att material som borde lämnas 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.

Baserat på det serviceavtal vi har med Miljöhuset för kontinuerligt underhåll av våra underjordsbehållare så har även detta gjorts under 2021.

Matavfallsåtervinningen fungerade på tillfredsställande sätt under året. Nya matavfallspåsar finns för medlemmar att hämta i servicehuset.

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 2021 besiktigades lekplatsen enligt gällande regler och inga anmärkningar kunde konstateras.

Reparationer genomförs löpande och på uppmaning från styrelsen av vår trädgårdsentreprenör.

Garagedörrar har lagats och det gäller främst mellanstolpar som har riktats så att dörrarna går att stänga ordentligt. Även detta är akuta reparationer som håller uppe standarden på en tillräcklig bra nivå. Kostnaden för garagereparationer under 2021 var cirka 18 000 kronor.

13 TVÄTTSTUGA OCH BILTVÄTT

Det digitala bokningssystemet har under året fungerat enligt förväntan. Föreningen har tagit över ansvaret för att läsa av och hantera det underlag som finns i systemet för debitering av användande.

Vi har investerat i en ny avfuktare i torkrummet vilket gör att tvätten torkar snabbare och mera effektivt än tidigare.

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.

Biltvätten har varit avstängd sedan september då vi har upptäckt att oljeavskiljaren inte fungerar som den ska. Efter avstämning med miljökontoret var vi tvungna att stänga biltvätten på obestämd tid. Arbete pågår för att hitta en lämplig lösning på problemet.

14 PARKERING

Under 2021 har parkeringsövervakningen skötts av parkeringsbolaget LEVEL (tidigare Estate) med ett gott resultat. Parkeringssituationen inom området har fungerat väl. Det finns normalt sett många lediga platser på de godkända parkeringarna.

Även i år har ansökan om parkeringskort fått göras via mejl och utlämning har sedan gjorts till brevlåda eller fysiskt på ett säkert sätt.

15 UNDERHÅLL AV DEN YTTRE MILJÖN

Sätra Entreprenad AB fortsätter att vara vår entreprenör vad det gäller grönytor och vinterunderhåll. 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.

Styrelsen har under året genomfört nyplantering av ett antal träd i enlighet med den trädvårdsplan som har tagits fram.

16 SAMMANSTÄLLNING AV STÖRRE UPPRUSTNINGSARBETEN

Under året har arbetet fortsatt med att renovera taken på bostadshus och förråd. Vi har fortsatt samarbetet med KP Plåtslageri samt stöd i upphandlingen och byggledning genom en resurs från Projektledarhuset.

Följande arbeten genomfördes under året: G (nr 25-35) rännor & huvar, H (nr 37-47) hus & förråd, K (nr 62-72) rännor och huvar, förråd, L (nr 74-84) hus & förråd, M (nr 86-96) förråd samt Servicehuset.

17 UNDERHÅLLSDAGAR

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

På grund av pandemin genomfördes alla aktiviteter på ett smittsäkert sätt. Uppslutningen var bra och många aktiviteter genomfördes.

18 LADDNING AV EL- OCH HYBRIDBILAR

Styrelsen har beställt en laddanalys av vår nätleverantör Ellevio. Laddanalysen omfattar en analys av vår befintliga anläggning och förslag på en laddlösning utifrån våra förutsättningar. Vidare har kontakt med en annan leverantör av laddlösningar tagits som även fått uppdraget att leverera ett förslag på en lösning för oss. Arbetet startades under slutet av 2021 och fortsätter under 2022. Fokus ligger på att möjliggöra elbilsaddning i garagen. Vi väntar på svar på dessa utredningar.

Styrelsen har vidare bevakat den juridiska utvecklingen för att se vilken lämplig lösning som kan passa vår förening. Här återstår en del arbete innan ett förslag kan läggas till föreningen för beslut.

19 SOLCELLER:

På det extra årsmötet den 27 oktober 2021 diskuterades styrelsens förslag att utreda möjligheterna till solcellsinstallation på delar av Gillsättras platta tak. Solceller är ett rejält sätt att årligen minska koldioxidutsläppen och samhället bidrar med solcellstöd och skattesubventioner. Utifrån de goda förutsättningar för solceller som finns i Gillsätra och med tanke på allas ansvar att bidra till att minska växthuseffekten föreslog styrelsen att årsmötet ger styrelsen uppdraget att skapa en arbetsgrupp för att undersöka förutsättningarna för energiförsörjning genom solcellsinstallation. För att kunna göra en solcellsinstallation krävs utredning av tekniska, ekonomiska och juridiska förutsättningar för detta. Det är framför allt taken på våra gemensamma anläggningar, det vill säga garagelängorna och servicehuset, som kommer att vara i fokus.

Årsmötet beslöt genom bifallsrop att godkänna styrelsens förslag om arbetet med solceller i området.

20 KABEL-TV OCH BREDBAND

Under året har inga åtgärder eller förändringar skett vad det gäller vårt kabel-tv-nät. Styrelsens uppfattning är att det lokala nätet är stabilt och enligt förväntan.

Under året återstartade styrelsen arbetet med att se över behov och möjligheter för fiberinstallation i området.

21 ARBETSGRUPPER OCH INSATSER FRÅN MEDLEMMAR

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

22 ÖVRIGA INSATSER FRÅN MEDLEMMAR

Det är inte bara genom reguljära arbetsgrupper som medlemmar arbetar för vår gemensamma trevnad. [REDACTED] har haft uppdrag som kontaktperson gentemot SUEZ avseende återvinningen i området och [REDACTED] har varit kontaktperson när det gäller Förbifart Stockholm. [REDACTED] har förtjänstfullt skött flaggningen i området under året.

23 GRANNSAMVERKAN

Grannsamverkansgruppen har under årets första månader både haft möten och fortsatt med uppsökande verksamhet till våra medlemmar. Syftet med besöken är att delge information om grannsamverkan och grannsamverkansappen. Antalet medlemmar som anslutit sig till appen har efter det ökat till 45 personer. Efter att pandemin tog vid har inga fysiska möten skett.

Poliskontakten är god och vi har regelbundet fått information från vår kontaktperson hos polisen. Informationen publiceras månatligen på hemsidan och länkas till från appen. Ewa Årman Hansing har under året agerat kontaktperson för Grannsamverkan i föreningen.

Inga inbrott har rapporterats under året.

24 FÖRBIFART STOCKHOLM

Trafikverkets arbeten med Förbifart Stockholm har fortsatt under 2021 enligt gällande projektplan.

Vi har fortsatt bra samarbete och informationsutbyte med Trafikverket angående hantering av Gillsätra både nu och i framtiden i förhållande till Förbifart Stockholm. Under året fick vi ett första besked om ersättning av skador som har uppmärksammats efter Trafikverkets arbeten. Ersättningen är baserad på en detaljerad utredning av konsultföretaget AFRY som innehåller både arbeten och kostnader. Efter avdrag för ålder och ansvarsfördelning så är beskedet att vi erhåller 1,5 MSEK i ersättning från Trafikverket. Styrelsen analyserar resultatet och möjliga konsekvenser av detta besked och har som ambition att komma till beslut under 2022.

25 INTERNT ARBETE

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

Efter att pandemin drabbat oss har samtliga styrelsemöten genomförts via video. Det har fungerat över förväntan.

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.

26 DISPOSITION AV VERKSAMHETSÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att årets resultat på 69 606 kronor tillförs reservfonden.

Ytterligare upplysningar angående föreningens ekonomiska resultat och ställning finns i årsbokslutet.

Stockholm 2022-02-25

(internrevisor)