

Förvaltningsberättelse för år 2023

1 FÖRENINGENS STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

██████████, ordförande
██████████, vice ordförande, tillika sekreterare
██████████, kassör
██████████
██████████

Suppleanter

██████████
██████████
██████████

Under verksamhetsåret har ██████████ och ██████████ lämnat styrelsen.

2 VALBEREDNINGEN

Valberedningen har under verksamhetsåret 2023 bestått av ██████████, ██████████ och ██████████.

3 REVISORER

Under året har ██████████ varit extern revisor och ██████████ extern revisorssuppleant. ██████████ har varit föreningens interna revisor och ██████████ intern revisorssuppleant.

4 STÄMMOR OCH STYRELSEMÖTEN

Under året har föreningen haft ett ordinarie årsmöte torsdagen den 23 mars 2023.

Styrelsen har haft 21 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 2023 innebär ett överskott på 222 898 kronor vilket ska jämföras med ett budgeterat överskott på 410 000 kronor.

Resultatet för 2023 påverkas av både ökade intäkter och ökade kostnader. Intäkterna har blivit betydligt högre än budgeterat då ersättningen från Trafikverket blev större än väntat. Budgeten baserades på en ersättning av 2 miljoner kronor för skador på mark och vägar. Efter att vi begärde omprövning av det beslutet så justerades summan till 2,5 miljoner kronor. Vi fick även 1,4 miljoner i ersättning för skador på våra rör som ligger i marken och som kan ha påverkats av arbetet med Förbifarten.

Uppvärmningskostnaden blev högre under 2023 jämfört med 2022. Den totala kostnaden under 2023 var 1 323 944 mot budgeterade 1 223 200 (2022 1 205 937) kronor. Vi har använt samma mängd energi, dock har Exergi höjt priset med ca 8% vilket påverkar utfallet.

Vad gäller föreningens driftskostnader så påverkades dessa negativt av den allmänna prishöjningen i samhället 2023.

Styrelsen har under året utvecklat förståelsen och hanteringen av föreningens likviditet då detta var nödvändigt för att balansera våra kostnader mot de likvida medel som föreningen förfogar över.

Styrelsen ansökte om och fick elstöd för kalenderåret 2022.

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

I enlighet med Skattemyndighetens beslut att samfälligheten skall vara momsregistrerad så anser vi nu att föreningens ekonomi fungerar i enlighet med detta och att vi har lyckats hantera vad detta innebär på ett korrekt sätt.

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 2023 så har styrelsen fokuserat på att upphandla och genomföra den återställning av området som är resultatet av de skador som uppstod under arbetet med Förbifart Stockholm. Detta har varit både utmanande och lärorikt för styrelsen i och med att vi från början hade begränsad kompetens inom detta område. Vi kan dock konstatera, att med hjälp av engagerad konsult, så har både upphandling och genomförande gått enligt plan. Styrelsen har lagt mycket tid på att förstå och ta beslut baserat på de utmaningar som uppstod under hela projektet.

I och med att två styrelsemedlemmar valde att sluta i september så har styrelsen varit tvungen att fokusera och prioritera arbetet utifrån den situationen. Vi anser dock att det har fungerat väl och att alla viktiga åtgärder och beslut har kunnat verkställas utifrån vad som förväntas av styrelsen.

7 NYA MEDLEMMAR

Under 2023 har två fastigheter fått nya ägare i området:

Gillsätragränd 50: 2023-01-16

Gillsätragränd 51: 2023-10-05

8 INFORMATION TILL OCH FRÅN MEDLEMMAR

Under året har 19 Gillsätrameddelanden delats ut till medlemmarna.

För allmän information till medlemmarna använder styrelsen webbplatsen, www.gillsatra.se. På webbplatsen har även meddelanden från polisen avseende grannsamverkan publicerats. Även SSF Stöldskyddsföreningens app har nyttjats för meddelanden.

Under 2023 har 41 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 behövt gå till styrelsen för beslut.

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

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

9 FJÄRRVÄRMEANLÄGGNINGEN

Värmeförsörjningen från Exergi Stockholm har fungerat utan driftstörningar och anmärkningar, det vill säga inga avbrott har noterats.

Under året upphandlades och byttes kallvattenregulatorn i servicehuset. Detta för att förbättra kallvattentrycket i området. Arbetet utfördes av vår VVS entreprenör Samson rör och resultatet

är enligt förväntan, det vill säga i allmänhet upplevs trycket som högre och mera stabilt än innan bytet.

Exergi har installerat larm i värmecentralen vilket ger möjlighet att bevaka systemet via nätet. Under året genomfördes en årlig funktionskontroll som visade att anläggningen fungerar enligt förväntan. QTF Sweden har kontrollerat avgasningsutrustningen och den fungerar som den ska.

Serviceavtalet med [REDACTED] avslutades i början av året. Vi har avtal med Samsons Rör vad gäller service och reparationer av medlemmarnas värmeväxlare.

Stockholm Exergi har för 2023 debiterat 1 323 000 kronor (2022: 1 206 000 kronor) för en värmeförbrukning av 1 569 MWh (2022: 1 527 MWh).

Tabellen nedan visar värmeförbrukning och värmekostnader under 2023, 2022 och 2021 (2021 inklusive moms).

	2023	2022	2021
Förbrukning, MWh	1569	1 527	1 643
Kostnad, tusen kronor	1324	1 206	1 558
Förluster och servicehuset	15,6%	17,2 %	16,9 %

Förlusterna är något lägre än tidigare år vilket får anses positivt. I ett system som vårt kan vi räkna med förluster på mellan 15-20 procent per år.

10 VATTEN OCH AVLOPP

Under 2023 har dag- och spillvattensystemet fungerat enligt förväntan.

Styrelsen fortsätter arbetet med att underhålla dag- och spillvattensystemet. I samband med arbetet med skador orsakade av arbetet med Förbifart Stockholms har ett antal åtgärder vidtagits gällande dag- och spillvattenrör i området.

Våra dag- och spillvattenledningar är i relativt gott skick och bör hålla i många år framåt med nödvändiga underhållsåtgärder i närtid. Ett antal åtgärder ska planeras och utföras de kommande åren vilket beskrivs i underhållsplanen.

11 ÅTERVINNING OCH SOPHANTERING

Företaget PreZero har under verksamhetsåret 2023 varit ansvarig för tömning av områdets återvinningskärl.

Vi har haft en ökad mängd felaktiga sopor som läggs i återvinningsbehållare. Detta har rapporterats till oss av entreprenören som sköter hämtningen. De överväger därför att sluta hämta hos oss om vi inte sorterar rätt avfall i rätt behållare.

Vi har även haft en brand i återvinningsbehållare på östra parkeringen. En medlem agerade snabbt och rådigt med egen släckare och ringde sedan brandkåren.

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. Reparationer genomförs löpande av vår trädgårdsentreprenör baserat på information från styrelsen.

Garagedörrar har lagats. Akuta reparationer genomförs regelbundet och dessa håller upp standarden på en tillräcklig bra nivå. Kostnaden för garagereparationer under 2023 var 32 892 kronor.

Ett antal fönster i servicehuset har bytts då dessa uppvisade rötskador i träkonstruktionen.

13 TVÄTTSTUGA OCH BILTVÄTT

Det digitala bokningssystemet har under året fungerat enligt förväntan. Föreningen har ansvaret för att läsa av och hantera det underlag som finns i systemet för debitering av användande. Under 2023 har 16 medlemmar använt tvättstugan och kört tillsammans 108 tvättpass.

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 även under 2023 varit avstängd då oljeavskiljaren inte uppfyller de krav som finns vad det gäller anläggningar som denna.

Baserat på den förväntade kostnaden, cirka 500 000 kronor, för byte av oljeavskiljare, så beslutade årsmötet 2023 att inte ersätta den befintliga anläggningen. Främsta orsaken till detta är att användandet är lågt samt att alternativ finns i närområdet på befintliga bensinstationer.

14 PARKERING

Under 2023 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. Under detta år har styrelsen skött denna procedur då den tidigare parkeringsgruppen har upphört. Föreningen har även arbetat med att färdigställa möjligheten att beställa parkeringsbevis digitalt, vilket nu är möjligt.

Parkeringsövervakningen har varit satt på paus från 7 augusti till och med 17 december då markarbeten pågått i området.

15 UNDERHÅLL AV DEN YTTRE MILJÖN

Sätra Entreprenad AB fortsätter att vara vår entreprenör vad 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.

16 SAMMANSTÄLLNING AV STÖRRE UPPRUSTNINGSRARBETEN

Under 2023 har Styrelsen upphandlat och genomfört en större upprustning av mark, vägar och rör i vårt område.

Detta arbete var baserat på den rapport som Trafikverket ställt samman vad gäller skador i Gillsätra på grund av deras arbete med Förbifart Stockholm. Utifrån denna rapport genomfördes en upphandling av lämplig entreprenör, LPT Construction AB, för att genomföra nödvändiga arbeten. Till vår hjälp med upphandlingen och genomförandet har vi använt konsultfirma Raksystems. I upphandlingen ingick både markarbeten men också rivning och byggande av ett nytt garage.

Arbetet med mark, vägar och rör bedrevs under hösten och avslutades i slutet av november. Ett antal extra arbeten beställdes under projektets gång då det både fanns utmaningar i markförhållanden samt förbättringar av bland annat avrinning av dagvatten i berört område.

Samtliga beställda arbeten är genomförda och slutbesiktning är också genomförd.

Under arbetets gång valde styrelsen att inte gå vidare med upphandling vad gäller nytt garage. Detta beror på att det finns ett antal oklarheter vad gäller markförhållandena där det nya garaget ska stå och dessa behöver studeras mera noga innan ett beslut om upphandling kan tas. Styrelsen har för avsikt att återkomma till denna del av under 2024.

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.

18 LADDNING AV EL- OCH HYBRIDBILAR

Laddanalys genomförd under 2022 konstaterade att vi har tillräcklig kapacitet för elbilsaddning. Dock överstiger huvudledningarna och huvudcentraler livslängden för sådana installationer och föreningen rekommenderas att byta dessa. Som en förberedelse för det har det under året lagts tomrör för kabeldragning. Detta har gjorts i samband med de grävarbeten som utförts.

Under 2022 konstaterades efter konsultation av villaägarnas jurister att det också fanns skäl till att uppdatera anläggningsbeslutet för att möjliggöra elbilsaddning. Det arbetet har pausats i avvaktan på resultatet från arbetsgruppen för uppdatering av anläggningsbeslutet. Arbetet i arbetsgruppen pågår.

19 SOLCELLER

Arbetet med att se över möjligheterna för installation av solceller har pausats i avvaktan på resultatet från arbetsgruppen för uppdatering av anläggningsbeslutet. Arbetet i arbetsgruppen pågår.

20 KABEL-TV OCH BREDBAND

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

Arbetet med att se över möjligheterna för gruppanslutning i befintligt nät har pausats i avvaktan på resultatet från arbetsgruppen för uppdatering av anläggningsbeslutet. Arbetet i arbetsgruppen pågår.

21 ARBETSGRUPPER OCH INSATSER FRÅN MEDLEMMAR

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

Under året avslutade parkeringsgruppen sitt arbete och arbetsuppgifterna togs över av styrelsen.

Under året har en arbetsgrupp bestående av Janne Årman och Gunilla Wiren samt representanter från styrelsen arbetat med frågan om uppdatering av anläggningsbeslutet. Detta enligt beslut på senaste årsmötet då frågan är för omfattande för att rymmas inom styrelsens ordinarie arbetsuppgifter.

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 PreZero avseende återvinningen i området.
- [REDACTED] har arbetat med införandet av digitala parkeringstillstånd. Ali har också stöttat styrelsen med granskning av underlagen för parkeringstillstånd utifrån vårt regelverk för vilka som är berättigade till att få köpa dessa tillstånd.

23 GRANNSAMVERKAN

Grannsamverkan gruppen har under året haft två planeringsmöten och regelbundet kontakt i gruppen och fortsatt med uppsökande verksamhet till våra medlemmar. Syftet med besöken är att delge information om grannsamverkan och grannsamverkans appen. Antalet medlemmar till appen är i dagsläget 50 personer.

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

Under året har vi fått information om att ett inbrott skett i området.

24 FÖRBIFART STOCKHOLM

Trafikverket har under året börjat avetableringen av arbetena som berör oss. Detta betyder att vi varit aktiva med att få till bra avslut på de delar som berör Gillsätra.

Vi har begärt och fått omprövning av beslutet angående ersättning för mark och vägar. Efter analys och uppdatering så är nu summan 2,5 miljoner i ersättning. Detta motsvarar mindre än 50 % av de faktiska kostnaderna för de arbeten som behövde göras. Styrelsen valde att gå vidare med upphandling och genomförande eftersom arbetena var nödvändiga för områdets långsiktiga bevarande.

Vi fick även besked om att Trafikverket ersätter skador, som uppstått på våra rör i marken, till en summa av 1,4 miljoner kronor. Efter analys av deras förslag beslutade styrelsen att acceptera detta.

Vi har fortfarande ett antal utestående problem vad gäller Trafikverkets hantering av våra skador och dessa kommer att behandlas och besvaras under 2024.

25 PROJEKT SKÄRHOLMSDALEN

Under året genomfördes formellt den markförändring som diskuterats och accepterats under 2022. Avtalet gäller 80 m² i kanten av vår tomt mot Björksättravägen. Kanten kommer att tas i anspråk för en rakare sträckning av Björksättravägen. Vi har i avtalet skrivit in att staden/projektet ska ta ansvar för att återställa berörd växtlighet, det vill säga buskar och träd som ju är föreningens, när arbetena så småningom genomförs.

26 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.

Styrelsen har återgått till att behandla både drift- och projektfrågor på samma möte. Detta har möjliggjorts av att antalet projekt som styrelsen haft att hantera under året varit få. Det stora projektet med underhåll av området har i stället hanterats till stora delar utanför styrelsemöten. Projektet om elbilsladdning och solceller har också pausats i avvaktan på resultaten från projektgruppen som arbetat med frågan om uppdatering av anläggningsbeslutet.

Styrelsen har huvudsakligen genomfört styrelsemöten på plats i servicehuset. Videomöten används dock vid behov och styrelsemedlemmar som inte kan delta på plats erbjuds möjlighet att ansluta via länk.

Föreningens webbplats, 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.

27 DISPOSITION AV VERKSAMHETSÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att årets resultat på 222 898 kronor tillförs reservfonden.

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

Stockholm 2024-03-31

████████████████████

████████████████████

████████████████████

████████████████████

████████████████████ (revisor)