



ÖSTRA STENSÖ
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

2023

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2023

INKL ÅRSREDOVISNING 2023



Om föreningen

Organisationsnummer: 716416 - 8929

Gemensamhetsanläggning: Nacka Älta 25:2

Namn: Östra Stensö Samfällighetsförening

Adress: Box 71, 138 22 Älta

Bankgiro: 224 - 8045

Bostadsområdet Östra Stensö började byggas 1975. Samfällighetsföreningen bildades den 26 maj 1977. Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Föreningen består av 101 enskilda fastigheter och två tvättstugor, föreningslokal, förråd, två sophus, traktorgarage samt en fjärrvärmecentral med tillhörande förbindelseledningar, kulvertar och rörledningar för uppvärmning och varmvatten samt vatten och avlopp till samtliga fastigheter i området. Centralantenn, fibernät, lekplatser, parkeringsplatser, samt gång- och körvägar inom området tillhör också samfällighetsföreningen.

Medlemskapet i föreningen är oupplösligt förenat med delägarskapet i samfällighetsföreningen. Den som köper en fastighet som har del i samfälligheten blir automatiskt medlem i föreningen. På motsvarande sätt upphör medlemskapet för den som säljer sin fastighet.

Vi som bor i samfälligheten är beroende av varandra. Vi har ett gemensamt ansvar för våra gemensamma byggnader och mark. Det är en blandning mellan att vara hyresgäst och villaägare. Vi äger våra egna fastigheter men har ett gemensamt ansvar för gemensamhetsytor, mark, rörledningar osv. Vi har alla olika vanor och levnadssätt så det gäller att kunna samarbeta. En positiv inställning är en bra förutsättning.

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Ordförande har ordet



Tiden går fort och nu när det snart är dags för årsstämma igen så vill jag ge er en liten inblick i styrelsen arbetet under året.

- *Momsfrågan för samfälligheter har legat på vårt bord*
- *Avtal har tecknats med Grön Stad avseende vinterunderhåll*
- *Trädgårdsskötsel/markskötsel för föreningen har förhandlats med samma företag*
- *Fastighetsskötare, förhandlingar och diskussioner har förts under året*
- *Fiberlånet är slutbetalt*
- *De få vattenläckor vi har drabbats av har varit relativt små*
- *Vi har blivit medlemmar i Samfälligheterna*
- *Avloppsrören är filmade och ser i allmänhet bra ut*
- *Separata fakturor för vatten och fjärrvärme har införts*
- *De stora tvättmaskinerna i våra tvättstugor har på olika sätt reparerats*
- *Tvättstugorna har fått nya dörrar och låskolvar*
- *En arborist har anlitats för att hamla områdets lönnar.*

Styrelsens uppdrag utförs i enlighet med anläggningsbeslut och andra regler och lagar som vi har att förhålla oss till. Vi är noga med att det vi gör ska gagna samfällighetsföreningen på bästa sätt.

Tack för det arbete som ni bidrar med på städdagarna. Ett välskött område är viktigt för allas trevnad men även för att bidra till att våra bostäder förblir attraktiva.

Nu ser vi fram emot att träffa er alla vid stämman den 29 maj 2024. **Välkomna!**

Varma hälsningar

Anne Österberg

Ordförande

Förtroendevalda

Förtroendevalda sedan årsstämman 2023-05-30

Styrelsen

Anne Österberg	Ordförande
Jonas Tegebäck	Vice ordförande
Josefin Dahlander	Sekreterare
Annika Blomberg	Ledamot
Lena Sulkanen	Ledamot
Love Eriksson Nordgren	Ledamot

Genomförda möten

Styrelsen har haft både fysiska och digitala möten. Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 13 protokollförda möten.

Valberedningen

Nazir Majroh (sammankallande), Sofia Jädergård och Daniel Jemio.

Revisor

Helen Sandlund	Revisor
----------------	---------

Övriga funktioner

Tvättstugeombud

Tvättstugeombuden har tidigare avsagt sig sina uppdrag och har inte ersatts under året, då vi väntat på att få till avtal för fastighetsskötare. Under tiden har felanmälningar gjorts till styrelsen.

Kontaktombud

Kontaktombuden ska bevaka frågor som rör den egna gruppen av fastigheter och vara sambandsman mellan fastigheter och styrelsen. Kontaktombuden har under året primärt haft ansvar för städdagarna vår och höst.

Under perioden har följande personer verkat som kontaktombud:

Olof Johansson
Daniel Jemio
Hanna Wiklund

Rapporter, information och kommunikation

Rapport från stämman 2023

Deltog gjorde 30 medlemmar och fastighetsägare, varav 3 via fullmakt.

§15 Anmälde övriga frågor att föra till styrelsen för diskussion:

- Påtalades behov av röjning på södra sidan av området, mot Oxelvägen.

Garageplatser med laddningsstolpar till elbilar kommer att vara önskvärt när vi får platser i Wallenstams garage.

Förslag om senare höststädning pga. att löven faller sent samt tidigarelägga vårstädningen.

Val av ledamöter genomfördes och presenteras ovan i denna verksamhetsberättelse.

Webbsida - www.ostrastenso.se

Enligt våra stadgar framgår att föreningens officiella kungörelseorgan är föreningens hemsida.

SMS-funktion för snabb information

Genom att registrera sig på hemsidan så har man möjlighet att ta emot viktigt och/eller brådskande information per automatik.

Stadgar

Föreningens stadgar är senast uppdaterade och godkända av stämman och lantmäteriet 2021.

Underhålls- och förnyelseplan

Underhållsplanen finns tillgänglig på hemsidan, och uppdateras kontinuerligt.

Ekonomi, avtal och försäkring

Försäkring och serviceavtal med Villaägarna

Som samfällighetsförening förvaltar vi värdefulla anläggningar och styrelsens ansvar för anläggningarnas säkerhet och funktion är stort. Vår samfällighet har sedan långt tillbaka tecknat ett serviceavtal med Villaägarna vilket bland annat innebär:

- Försäkringar för vår samfällighet
- Kostnadsfri rådgivning.

Försäkringarna omfattar

- Egendom
- Styrelseansvarsförsäkring
- Ansvarsförsäkring

- Förmögenhetsbrottsförsäkring
- Rättsskydd
- Skadedjur
- Extrakostnader
- Hyresförlust
- Olycksfall under arbete som samfällighetsföreningen arrangerar.

Ekonomitjänst

Samfälligheten har sedan många år tillbaka anlitat FWB redovisning att hantera bokföring och ekonomi. FWB har löpande informerat styrelsen om vår ekonomi och hantering av densamma.

Avtal och kontrakt

Vi har tecknade underhållsavtal/kontrakt med

- | | |
|----------------------------------|---|
| • IMD (f.d. Techem AB) | Fjärravläsning av mätare |
| • Vattenfall | El och fjärrvärme |
| • Delagott | Trädgårdsskötsel (uppsagt) |
| • Grön Stad Mark & Anläggning AB | Snöröjning |
| • Bahnhof | Fiber – TV, Bredband, IP-telefoni |
| • Apcoa fd. Europark | Översyn av parkering och utfärdande av p-böter. |

Underhålls- och förnyelsefond

I enlighet med stadgarna har det avsatts 101 000 kronor till underhålls- och förnyelsefonden.

Ersättningar och arvoden

Förutom av stämman beslutade arvoden till styrelse och revisorer utdelades en mindre gåva till kontaktombud. Arvode är även utbetalt för hjälp med teknik och fastigheter inom föreningen.

Lån

Föreningen har fyra (4) lån. Tre av lånen avser taklån och det fjärde lånet avser fibernätet. Fiberlånet är färdigbetalt under 2023.

Energi och vatten

Fjärrvärmecentral, värme, vatten och kulvertar

2019 - byte av vatten- och värmemätare för fjärravläsning

2021 – installation av fjärravläsningsutrustning.

I samband med planerad upprustningen av Älta Centrum har Wallenstam dragit om rören i undercentralen. Vi har tidigare installerat ett nytt system för syrereducering.

Fibernät, bredband och TV

Bahnhof är vår leverantör av bredband och Allente av tv-tjänster.

Utomhusmiljö och fastigheter

Tak

Ingen särskild händelse finns att rapportera.

Gator och brunnar

Ingen särskild händelse finns att rapportera.

Gårdar och vägar i området

Delagott har under året skött våra gemensamma ytor såsom gräsmattor och rabatter under sommaren, men är uppsagt då vi inte varit nöjda. Förhandling pågår med ny leverantör. Grön Stad Mark & Anläggning AB har skött snöröjning och sandning. Styrelsen håller på att avsluta arbetet med att hitta ett företag som kan hjälpa oss med en helhetslösning för området.

Områdesstädning har genomförts under hösten och våren 2023.

Lekplatser

Under året har inga förbättringar gjorts.

Parkering

Under ombyggnation av Älta Centrum kan vi fortsatt inte kunnat nyttja vår norra parkering. Vi har fortsatt den provisoriska parkeringen på grusplanen, vilket vi kommer att ha under den tid som byggnationen av Älta Centrum pågår. När centrum står klart kommer vi även att ges möjlighet att hyra parkeringsplatser i det nya garaget.

Lokal

På Klarbärgsgatan finns det ett mötesrum/föreningslokal som styrelsen använder för styrelsemöten.

Trädgårdsförråd och Maskiner

Vi har tre gemensamma trädgårdsförråd i föreningen. Förråden är belägna på Klarbärgsgatan och Krikongatan och man kommer in i lokalerna med tvättstugenyckeln. I förråden förvaras gemensam trädgårdsutrusning.

Soprum och sophantering

Vi har normalt två soprum i föreningen belägna vid den södra och norra parkeringen. Under ombyggnaden av Älta Centrum är endast soprummet på södra parkeringen tillgängligt. Soprummen är avsedda för hushållsavfall och i speciella kärl kan man sortera matavfall. Tidningar, glas, metall, plast, batterier mm hör inte hemma i våra soprum. För den typen av avfall hänvisar vi till kommunens återvinningsstationer, där den närmaste för oss ligger vid Ekstubben (vid pendlarparkeringen). På Örkroken 15 i Älta (3 km från vår förening) finns dessutom en väldigt fin kretsloppscentral där ni kan lämna återbruksföremål, grovt avfall, miljöfarligt avfall och el avfall.

Tvättstugor

Under året har några mindre reparationer genomförts, och serviceavtal finns för större service av maskinerna en gång om året.

Större underhåll och åtgärder vidtagna under året

Vattenläckor

Vi har haft upptäckt 2 mindre vattenläckor under året. Båda läckorna har varit längs Hallongatan och dessa har åtgärdats.

Övrigt

Wallenstam/ombyggnation av centrum

Arbetet fortgår, och vi får löpande information om processen.

Styrelsens slutord

Vi har fortsatt att vara vetgiriga och tagit reda på mer om andelstal, faktureringsförfarande, vad som styr en samfällighetsförening, vad vi har att förhålla oss till, lån och räntor osv.

Vi har i vårt arbete efter bästa förmåga prioriterat, arbetat med och gjort det som vi har ansett varit viktigt, rätt och bäst för föreningen i sin helhet.

Vi tackar för det stöd vi har fått och ett extra stort tack till alla medlemmar som under året på olika sätt aktivt bidragit med olika arbetsinsatser för föreningen.

Tack för förtroendet!

Älta, maj 2024

Anne Österberg Jonas Tegebäck

Annika Blomberg Josefin Dahlander

Lena Sulkanen Love Eriksson Nordgren