

2022



ÖSTRA STENSÖ
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2022

INKL ÅRSREDOVISNING 2022



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 ouplösligt 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



Året 2022 har varit lite körigt för mig privat men även för arbetet i styrelsen. Styrelsearbetet har tidvis varit tungt med anledning av längre tids sjukfrånvaro, pausade engagemang och ett avhopp. Detta tillstånd har vi nu lämnat bakom oss och vi är återigen samlade och styrelsearbetet flyter på.

Byte av bredbandsleverantör var ett omfattande arbete under 2022 och det var styrelseledamot Alper Aksoy som drog det tunga lasset, med assistans från oss andra. Tack för det arbetet!

Vi har under året olyckligtvis drabbats av ett antal vattenläckor som hanterats på bästa sätt.

Jag deltog i en utbildning i föreningsjuridik arrangerad av Villaägarna, en mycket nyttig utbildning som vi i styrelsearbetet kommer att ha nytta av i arbetet för vår förenings bästa. Vi har fortsatt en del utmaningar att hantera, såsom räntehöjningar, tvättstugornas nyttjande, utredningar och översyn av rör och ledningar, förenkla och förtydliga samfällighetsavgifter kontra förbrukning av vatten och värme som är enskilda kostnader. Vi återkommer med mer information om detta.

Vi uppskattar de hejarop vi får för det arbete vi utför. Vi är noga med att det arbete vi gör följer de regelverk vi har att förhålla oss till och det vi gör ska gagna samfällighetsföreningen.

Nu ser vi fram emot att träffa er alla vid stämman den 30 maj 2023. **Välkomna!**

Varma hälsningar

Anne Österberg

Ordförande

Förtroendevalda

Förtroendevalda sedan årsstämman 2022-05-31

Styrelsen

Anne Österberg	Ordförande
Jonas Tegebäck	Vice ordförande
Josefin Dahlander	Sekreterare
Alper Aksoy	Ledamot (t.om. 2022-11-23)
Annika Blomberg	Ledamot
Lina Olofsson	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

Sofia Jädergård, Nazir Majroh och Börje Mohlin.

Revisor

Helen Sandlund Revisor

Övriga funktioner

Tvättstugeombud

Under perioden har Margareta Lindell varit ombud för norra tvättstugan och Solveig Thelander för den södra tvättstugan.

Kontaktombud

Vi har haft kontaktombud i åtta områden de senaste åren. Då flera ombud avgått under 2022 varpå det beslutades att ändra antalet från åtta till fyra, så att ombuden ansvarar för två områden var i stället. I dagsläget saknas ett ombud.

Kontaktombud ska framför allt bevaka frågor som rör den egna gruppen av fastigheter och vara sambandsman mellan gruppens fastigheter och styrelsen.

Under hela eller delar av perioden har följande personer verkat som kontaktombud.

Område 1 och 2: Olof Johansson

Område 3 och 5: Maria Lindqvist

Område 4 och 8: Hanna Wiklund

Område 6 och 7: Vakant

Rapporter, information och kommunikation

Rapport från stämman 2022

Deltog gjorde 37 medlemmar och fastighetsägare, varav 5 via fullmakt

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

- Handlingar i pappersform efterfrågades
- Information om underhållsplanen presenterades

Valen genomfördes och presenteras tidigare 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 uppdaterades och godkändes 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

Vår samfällighet har sedan långt tillbaka tecknat ett serviceavtal med Villaägarna vilket bland annat innebär

- Försäkringar för vår samfällighet
- Kostnadsfri rådgivning
- Som samfällighetsförening förvaltar vi värdefulla anläggningar och styrelsens ansvar för anläggningarnas säkerhet och funktion är stort.

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

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| • <i>IMD fd. Techem AB</i> | <i>Fjärravläsning av mätare</i> |
| • <i>Vattenfall</i> | <i>El och fjärrvärme</i> |
| • <i>Delagott</i> | <i>Trädgårdsskötsel</i> |
| • <i>Snöfritt</i> | <i>Snöröjning</i> |
| • <i>Bahnhof</i> | <i>Fiber – TV, Bredband, IP telefoni</i> |
| • <i>Apcoa fd. Europark</i> | <i>Översyn av parkering och utfärdar p-böter</i> |

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 tvättstugeombud och kontaktombud. Ett mindre arvode är även utbetald 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.

Energi och vatten

Fjärrvärmecentral, värme, vatten och kulvertar

2019 - byte av vatten och -värmemätare för fjärravläsning.

2021 - installerades 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

Vi har under året bytt leverantör från Ownit till Bahnhof/Allente. Bahnhof är numera vår leverantör av bredband och Allente av tv-tjänster. All utrustning var gammal, och behövdes bytas ut, detta kunde Bahnhof erbjuda kostnadsfritt vilket tidigare leverantör Ownit inte kunde erbjuda.

Utomhusmiljö och fastigheter

Tak

Ytskiktet har inspekterats under året.

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 och Snöfritt har skött snöröjning och sandning. Styrelsen har påbörjat ett arbete med att hitta ett företag som kan hjälpa oss med en helhetslösning för området.

Gårdsstädning har genomförts under hösten och våren 2022.

Lekplatser

Under året har inga förbättringar gjorts.

Parkering

Under ombyggnation av Älta Centrum kan vi fortsatt inte kunnat köra in på 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 centrumet 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 har vi endast soprummet på södra parkeringen tillgängligt. Soprummen är avsedda för hushållsavfall och i speciella kärl kan man sortera matavfall. OBS! 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, grovavfall, miljöfarligt avfall och elavfall.

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 två vattenläckor under året. Båda läckorna längst Hallongatan och dessa har åtgärdats.

Övrigt

Wallenstam/ombyggnation av centrum

Vi har genomfört ett antal möten med Wallenstam.

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 bytt bredbandsleverantör, ett arbete som krävt mycket tålamod och tid.

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 2023

Anne Österberg Jonas Tegebäck

Annika Blomberg Josefin Dahlander

Lena Sulkanen Love Eriksson Nordgren