

2025



ÖSTRA STENSÖ
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2025

INKL ÅRSREDOVISNING 2025



ETT BRA BOENDE

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.

Styrelsen har ordet



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

- Avtalet med Grön Stad avseende trädgårdsskötsel är uppsagt från 2026. Planen är att införa någon form av intern trädgårdsgrupp där vi boende själva sköter underhållet i stället.
- Avtalet med Loudden AB avseende fastighetsskötsel är uppsagt från 2026. I stället för ett tecknat avtal som medför en stående kostnad så provar vi nu att köpa tjänster löpande när behov uppstår.
- Nya postboxar har monterats på tvättstugorna efter krav från Postnord.
- Norra parkeringen och norra soprummet har åter tagits i bruk efter uthyrning till Wallenstam.
- Den vattenläcka vi drabbades av i juli 2025 var liten men komplicerad att lokalisera
- Fakturor för vatten och värme via extern samarbetspartner infördes under 2025.
- Inför året 2025 tog styrelsen över ansvaret för att planera och kalla till områdesdagarna
- Inför vintern 2025 utfördes rensning av silar för takavrinning på samtliga tak. Under vår/sommar 2026 kommer borttagning av mossa att ske på taken.
- Framtagning av nya skyltar för området pågår

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 områdesdagarna. 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 18 maj 2026.

Välkomna!

Varma hälsningar

Styrelsen

Förtroendevalda

Förtroendevalda sedan årsstämman 2025-05-19

Styrelsen

Jonas Tegebäck	Ordförande
Annika Blomberg	Vice ordförande
Åsa Linder	Sekreterare
Lena Sulkanen	Ledamot
Sofia Jädergård	Ledamot
Hanna Wiklund	Ledamot

Genomförda möten

Styrelsen har haft både fysiska och digitala möten. Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 10 protokollförda möten.

Valberedningen

Nancy Svensson (sammankallande) och Kerly Koppe

Revisor

Anders Swalander	Revisor
Nancy Svensson	Revisorssuppleant

Övriga funktioner

Tvättstugeombud

Solveig Thelander är åter ombud för den södra tvättstugan och Margareta Eriksson för den norra tvättstugan. Felanmälningar görs som tidigare till styrelsen.

Områdesdagar

Områdesdagar genomfördes 17 maj och 18 oktober.

Inför året 2025 tog styrelsen över ansvaret för att planera och kalla till områdesdagarna som genomförs en gång på våren och en gång på hösten. Som samfällighet delas ansvaret för att de gemensamma ytorna ska vara fina.

Det är viktigt att varje hushåll är med och bidrar på områdesdagarna. Har du som hushåll förhinder kontaktas styrelsen för en uppgift som kan göras före eller efter områdesdagen. Uppgifter för områdesdagen delas ut vid den gemensamma samlingen på morgonen. Vid lunchtid bjuds det på korv och fika, en trevlig sund för alla som arbetat hela förmiddagen.

Rapporter, information och kommunikation

Rapport från stämman 2025

Deltog gjorde 31 medlemmar och fastighetsägare.

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. Ansvarig i styrelsen har tillsammans med FWB 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

- Grön Stad Mark & Anläggning AB Trädgårdsskötsel och snöröjning
- Bahnhof Fiber – TV, Bredband, IP-telefoni
- Apcoa Översyn av parkering och utfärdande av p-böter
- Loudden Fastighetsskötare

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. Arvode är även utbetalt för hjälp med teknik och fastigheter inom föreningen.

Lån

Föreningen har tre (3) lån. Samtliga lånen avser taklån.

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

Grön Stad har under året skött våra gemensamma ytor såsom gräsmattor och rabatter, och de sköter också snöröjning och sandning.

Områdesstädning har genomförts under våren och hösten 2025.

Lekplatser

Inga förändringar har gjorts under 2025, en besiktning kommer att utföras under hösten 2026.

Parkering

Under ombyggnation av Älta Centrum kunde vi inte nyttja vår norra parkering. Under 2025 återlämnades ytan av Wallenstam. Det fanns ett antal punkter som inte var åtgärdade med ytan såsom att elförsörjningen inte fungerade, att dränering från parkeringsytan inte fungerade, asfaltering som inte hade gjorts och skador på sophus. Det som ej ännu har åtgärdats är elförsörjningen. Norra parkeringen har dock tagits i drift.

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 två soprum i föreningen. Dessa är belägna vid den södra och norra parkeringen. Under ombyggnaden av Älta Centrum var endast soprummet på södra parkeringen tillgängligt. Nu är även soprummet på norra sidan öppnat men där pågår fortfarande ett arbete med att lokalisera och åtgärda avbrott i elförsörjning.

Soprummen är just nu avsedda för hushållsavfall och i speciella kärl kan man sortera matavfall. Tidningar, glas, metall, plast, batterier mm hanteras för närvarande inte. Hantering av den typen av avfall kommer dock att införas till 2027.

För närvarande hänvisar vi dock den typen av avfall 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 en vattenläcka på Hallongatan som hittades genom aukustisk läckagedetektering för att därefter åtgärdas.

Övrigt

Postboxar

Vi har under 2025 installerat nya postboxar i området. Samtliga samfällighetsföreningar har eller kommer att få krav från Postnord att samla ihop postlådor till central plats.

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 2026

Jonas Tegebäck *Lena Sulkanen*

Annika Blomberg *Isa Linder*

Hanna Wiklund *Softa Jädergård*