



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2019

Föreningens verksamhetsår omfattar 1 januari till 31 december år 2019.

### Föreningens uppgifter

Samfällighetens uppgifter är fastställda genom ett s.k. anläggningsbeslut. Av detta framgår att föreningen bland annat ska distribuera vatten och värme till fastigheterna samt förvalta gemensamma anläggningar.

Våra gemensamma anläggningar omfattar:

- Garage längs Mickelsbergsvägen och Elsa Brändströms gata, vägar inom området.
- Centralanläggning för kabel-tv samt radio
- Fiber
- Värme, kall och varmvatten, avlopp- samt elledningar inom området och inom enskilda fastigheter då dessa betjänar fler än ett hus.
- Yttre belysning inom området.
- Parkerings- och vändplatser.
- Lekplatsen mellan EBG 29 och EBG 59.
- Gräs- och planteringsytor mellan de enskilda tomterna.

### Styrelsen har under 2019 (april-december) bestått av:

Manuela Fredriksson	ordförande
Linda-Li Falkegrim	kassör
Helena Gustafsson	sekreterare
Kamran Noghabai	ordinarie ledamot
Adrian Jonsson	ordinarie ledamot (ej deltagit i styrelsearbetet)
Rodney Raynor	suppleant
Goran Juric	suppleant
Fredrik Engelman	suppleant

### Revisorer:

Stefan Hållander och Ulla-Britt Kronberg  
Inga revisorssuppleanter kunde väljas på årsmötet 2019

### Valberedning:

Ricard Stiller (sammankallande), Ellinor Kenne och Veronica Wirsborg



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

## VERKSAMHETEN UNDER 2019

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 April 2019.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden 2019. Styrelsemedlemmar har även haft flera arbetsmöten utöver de ordinarie styrelsemötena.

### **Förvaltning:**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB och i den ingår

- utskick av avgiftsavier till medlemmarna
- avstämning av inkomna betalningar
- utskick av påminnelser
- leverantörsbetalningar
- bokföring

Styrelsen har fortfarande ansvar för kontroll, godkännande och attestering av fakturor som hanteras i HSB portal, vilket underlättar uppföljning och kontroll.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB och omfattar bland annat:

- Felanmälan
- Jourtjänst
- Nyckelhantering
- Tillsyn / rondering
- Kontakt / anlita entreprenörer

Vi har inte haft några regelbundna driftmöten med HSB under året. Vi har däremot haft en genomgång tillsammans med fastighetsskötare från HSB där en representant från styrelsen gått igenom planerat underhåll för samfälligheten.

Under mötet gick fastighetsskötaren Tony igenom de arbetsuppgifter som lagts ut på HSB samt kontrollerade huvudcentralen och undercentralerna. Det rapporterades om ett problem i undercentral 3 där det fanns en pump som gick på för högt varv och att den inte gick att styra manuellt. När Siemens undersökte felet, konstaterades problem med reglaget, som därför byttes ut. Den Automatiska påfyllningen i huvudcentralen verkade vara igång kontinuerligt, vilket Tony misstänkte bero på ökat läckage. Styrelsen tog dock kontakt med firman som levererat systemet, och undersökning visade att det var ett relä som behövde bytas.



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

## **Styrelsen:**

Styrelsen har haft ett mycket gott samarbete mellan de styrelsemedlemmar som varit aktiva och medverkat på mötena. Mycket tid har gått åt att sätta sig in i all information för samfälligheten, hur styrelsearbetet fungerar, rutiner, kontakter, system och vilka avtal som är aktiva, då de flesta som blev invalda i styrelsen var nya och därför behövde sätta sig in i de frågor som samfälligheten har ansvar för i syfte att kunna fatta rätt beslut. Vi har noterat att tidigare styrelse gjort ett stort arbete med att skapa ett arkiv på nätet. Det är dock svårt att ta över styrelsearbetet när inga överlappande styrelseledamöter finns kvar som kan ge bakgrundsinformation vid styrelsens möten och ge en snabb och effektiv överblick över vad som gjorts i olika frågor tidigare.

## **Trädgård och Lekpark:**

Trädgårdsavfall har hämtats 5 gånger under vår, sommar och höst. Årlig besiktning av lekparken utförd 19 augusti 2019.

På hösten togs även boulebanan bort, slipers kördes på tipp. Sandlådan i lekparken blev i samband med renoveringen utbytt till en mindre modell. Beslaget till förrådets lås är utbytt efter inbrottsförsök.

Myrängens Entreprenad & Fastighetsservice AB har under året 2019 skött om utemiljön i området i enlighet med gällande avtal. De har kört bort stora mängder trädgårdsavfall från de boende på de dagar som bestämts i förväg. Då vi haft en snöfattig vinter har kostnaderna för snöröjning och sandning blivit förhållandevis låga.

På våren utfördes en sandsopning då även gräsytor blåstes rena från sand. Beskurit träd i området, fällt träd och kört bort ris på Mickelsbergsvägen. Vi har klippt häckar i området 2 ggr, vår och höst. Rensat rabatter. Reparerat soptunnelockslås. Rosenrabatten efter parkeringen vid Mickelsbergsvägen har grävts bort och på ytan har såtts gräs och nya buskar har planterats. På rabatten på Jenny Nyströms gata har vi klippt bort buskage. Runt föreningens garage har nya rosplanter planterats där de gamla dött. Vid Elsa Brändströms gata togs en plantering med dvärgtall bort och ersattes med gräsmatta.

Vi vill tacka trädgårdsgruppen med ledning av Veronica Wirsborg som har tagit ett betydande ansvar för den trädgårdskötsel som genomförts under 2019. Det har inneburit en stor avlastning för styrelsen som i stället kunnat ägna sig åt övriga driftsfrågor i föreningen.

## **Städdagar:**

Städdagarna genomfördes under våren och hösten som brukligt. Ellinor Kenne och Marie Åkerlind har återigen gjort ett toppen jobb att fixa med mat och dryck.



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

## **Fjärrvärme, vatten och avlopp:**

Vi kan konstatera att vi är i stort behov att åtgärda ledningar för värme, vatten och avlopp, då vi har behövt göra flera åtgärder såsom spolning av system och utbyte av delar i systemet. HSB har påpekat att reservdelar är svåra att få tag på för ett så gammalt system.

Under augusti 2019 spolades avloppsstammarna, genom avloppsrören i köken, av Interspol.

Följande akutarbeten har utförts under året:

- Reglage till huvudcentralen är utbytt
- Styrventil/ställdon är bytt i undercentral 1.
- Styrenheten i undercentral 1 är bytt.
- Relä på pumpen till expansionskärlet är bytt i huvudcentralen.

Anmärkningar:

- Temperaturen på returvattnet i fjärrvärmesystemet är för högt, vilket innebär höga kostnader.
- Tappvarmvattnet för varmt i undercentral 1
- Varmvattencirkulationen för låg i undercentral 3 (något låg i uc1 och 2 också).
- Värmepumpen i undercentral 3 står i autoläge och går på 100%.
- Huvudcentralen upplevs som sunkig med dålig luft/lukt (mögel?), är i behov av en uppfräschning och bättre ventilation.

Under hösten och vintern konstaterade vi mycket höga straffavgifter p.g.a. för hög temperatur i returvattnet i värmesystemet. På uppmaning från styrelsen undersökte Siemens våra centraler och upptäckte att temperaturen var felställd i huvudcentralen. Styrelsen anser att det är anmärkningsvärt att HSB fastighetsansvarige antingen har gjort denna feljustering eller alternativt inte uppmärksammat detta fel under sina ronderingar, och HSB har inte kunnat ge en förklaring till hur felet uppstod. Siemens korrigerade felinställningen av temperaturerna i samband med detta besök som visat resultat på våra räkningar i 2020. Styrelsen undersöker därför möjligheten att få ekonomisk kompensation från HSB för de höga värmekostnaderna till följd av felinställningen.

Vi har mycket känsliga och ålderstigna system som medför höga driftkostnader. Förra styrelsen påpekade att följande åtgärder behöver göras; datorisering; byte av ventiler, regler- och styrventiler och styr- och reglerenhet i huvudcentralen, och cirkulationspump vatten, cirkulationspump värme, ventiler, regler och styrventiler samt styr- och reglerenhet i undercentralerna. Dessutom beräknas livslängden på rör till cirka 50 år. Vi har flera misstänkta läckor i våra ledningar som skulle kosta mycket att undersöka och vi har fett som samlas i avloppsledningarna för att rören har fel lutning. Vi behöver därför spola regelbundet (utan att komma åt alla rör) vilket medför ytterligare kostnader för att hålla situationen i schack.



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

Vi kan även notera att det uppstod ett större stopp i avloppet på Mickelsbergsvägen (orsakade översvämning på MBV 110) under februari 2020, som åtgärdades av Interspol via brunn i vändplan, orsakat av stor ansamling av fett. Detta var troligen en konsekvens av att vi har svackor på rören där fett och annat skräp samlas.

Därför har vi i styrelsen börjat undersöka utbyte av föreningens ledningar och värme system, då vi känner att befintliga system både är gamla och uttjänta, vilket leder till att det är kostsamt att underhålla och reparera och kostnaderna riskerar att skena iväg.

## **Garage, parkering och övrig utemiljö:**

Nya P-tillstånd för 2020 har delats ut.

Projektet att byta ut elen i garagen har vi valt att avvakta med. Dels för att förslaget byggde på att även elstolpar skulle installeras på samma gång, vilket i dagsläget inte är möjligt då det inte ingår i samfällighetens anläggningsbeslut. Det kan bli möjligt i framtiden om ny praxis införs pga av miljöutvecklingen, så det är bättre att invänta detta. Och dels för att vi ser ett mycket mer akut behov att byta ut våra stammar (värme och VA) där flertal åtgärder har krävts för att underhålla funktionen. För närvarande ser vi inget akut problem med elen i garagen även om vi på sikt bör ta tag i frågan om att skapa möjligheter för laddning av elbilar.

Vi tog även beslut om att inte åtgärda parkering/skyltar vid parkeringsplatsen i anslutning till hundrastplatsen då vi gör bedömningen att parkeringsplatser finns och kostnaden för att införa nya skyltar är höga och dessutom inte skulle ha någon juridisk effekt om vi inte ändrar parkeringssystemet helt och hållet. En förändring skulle även medföra att inte heller vi själva eller våra gäster skulle kunna parkera där på ett enkelt sätt, vilket kanske är ett större problem än om enstaka obehöriga parkerar på föreningens p-platser. Så länge det finns platser så anser styrelsen att det är en onödig kostnad.

Övrigt som HSB och Myrängen har åtgärdat i området:

- Ljuskällor på 4st lyktstolpar är utbytta på parkeringsområdet.
- Nya lock på sopkärl på MBV
- Klottersanering, främst på våra sopkärl
- Nytt lås till sopkärl på EBG efter att denna gått sönder

## **Övriga projekt:**

FIBER:

Under hösten 2019 drogs fiberprojektet igång, med Bahnhof som leverantör och Netel som underentreprenör. All kontakt och samordning sköttes av Fibergruppen i samfälligheten.



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

Projektet utfördes i olika etapper, där man drog fiber genom befintliga kulvertar i området. Arbetet fortlöpte i stort sett enligt plan och den sista etappen med anslutning av hushållen slutfördes i slutet av november. Fibertjänsten (internetuppkoppling) startades i december. Kostnaderna landade inom ramen för propositionen som godkändes av medlemmarna på 2019 årsstämma. Vi ser det som en stor fördel att vi kunde hålla ner kostnaderna genom att utnyttja befintligt kulvertsystem och undvika kostsamma grävningar. Fiberinstallationen anses som en värdehöjande åtgärd på våra fastigheter i området.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till fibergruppen, och Christer Forsberg i synnerhet, för ett föredömligt arbete med att hålla kontakt med entreprenörerna, samordna och kontinuerligt informera om projektet.

## **Ekonomi:**

Styrelsen kan konstatera att den budget som låg till grund för beräkningen av 2019 års avgifter inte gett täckning för samfällighetens kostnader. För flera av de kostnader som har stor betydelse för föreningen gäller att de har budgeterats med belopp som låg väsentligt under 2018 års utfall. Detta har lett till att resultatet för 2019 blivit negativt. Om vi bara tittar på kostnads- sidan ligger kostnaderna cirka 700 Kkr över budget och 331 Kkr högre än utfallet för 2018.

Det finns några poster som sticker ut jämfört med tidigare år. Vi ser stora kostnadsökningar för uppvärmning (+126 Kkr) och vatten (+124 Kkr) jämfört med 2018. Även kostnaden för reparationer har ökat med 246 Kkr. Kostnadsökningen för uppvärmning rör främst straffavgift för hög temperatur i returvattnet som går tillbaka till Fortum. Detta beror till största delen på felställd ventil i huvudcentralen, som nämndes tidigare, men även generellt på att vårt system är ineffektivt, och pga medlemmarnas "åtgärder" hemma, inte längre är i balans.. Vi vill återigen påpeka att det inte är tillåtet att installera vattenburen värme som kopplas till vårt system såsom golvvärme och handdukstorkar och extra element. Detta medför att vi gång på gång och på uppmaning av medlemmar får manuellt höja temperaturen, som pga de dåliga elementen inte fullt ut kommer de boende till godo, utan återförs systemet. Även den milda vintern kan ha bidragit till obalansen, då systemet har svårt att ställa in sig vid skiftande temperatur kring 0.

Anledningen till den ökade vattenkostnaden är oklar, men man kan spekulera i en större vattenläcka och/eller större förbrukning under den torra sommaren. Ökning av reparationskostnaden är delvis p.g.a. att HSB har bokfört olika poster annorlunda jämfört med tidigare år, samt att föreningen i större utsträckning anlitar Myrängen för skötsel av området.

Det redovisade resultatet för 2019 uppgår till 528 809 kronor. Med hänsyn till det svaga resultatet har vi beslutat att avsättningen till underhållsfonden begränsas till 96 626 kronor och i stället utnyttja större delen av den tilltänkta avsättningen till underhållsfonden för att täcka de



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

ökade driftkostnaderna. I takt med att samfällighetens medlemmar betalar den extra fiberavgiften på 250 kronor per månad kommer underskottet täckas under de kommande 5 åren.

De senaste årens ökade kostnader innebär att vi tvingas föreslå en höjning av avgifterna för 2020 som är högre än de preliminära avgifter som redovisades i samband med handlingarna inför 2019 års stämma. De föreslagna avgifterna för 2020 framgår av en särskild bilaga som tagits fram inför årets stämma. I avgiften för 2020 ingår en fortsatt avsättning till underhållsfonden på 500 000 kronor med hänsyn till de behov av åtgärder som sannolikt krävs för att komma till rätta med problemen med föreningens ledningssystem.

## Kommentarer till resultatet för 2019

Resultatet för 2019 uppgår enligt redovisningen till 528 809 kronor. Det var styrelsen tanke att anpassa avsättningen (96 626kr) till underhållsfonden så att resultatet skulle uppgå till 625 435 kronor, vilket motsvarar kostnaden för installationen och december's kostnad av bredband. Vi har nu fått information från HSB det inte är möjligt att redovisa avsättningar till underhållsfonden på det sätt som det gjorts i föreningen i tidigare årsredovisningarna. Avsättningen till underhållsfonden ska i stället ske genom disposition från eget kapital vilket gör att resultat nu inte överensstämmer med kostnaden för bredbandet. Detta har ingen praktisk betydelse om man ser till hur föreningens egna kapital har påverkats av 2019 års utfall. Med hänsyn till det negativa budgetutfallet har styrelsen valt att minska avsättningen till underhållsfonden 2019 och i stället använda större delen av den planerade avsättningen till de ökade driftkostnaderna.

## Förslag till disposition av Årets resultat

Balanserat resultat	-258 704
Årets resultat	-528 809
Reservering till underhållsfond	-96 626
lanspråktagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	-884 139

## Förändring av Eget Kapital

	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 249 492	38 960	-297 664
Reservering till fond 2019	96 626	-96 626	
lanspråktagande av fond 2019	0	0	
Balanserat i ny räkning		-297 664	297 664
Årets resultat			-528 809
Belopp vid årets slut	4 346 118	-355 330	-528 809



# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

## **Ersättning till styrelse, revisorer och övriga styrelseledamöter under 2019:**

Till styrelsen har utgått ett totalt arvode på 130 000 kronor som fördelats efter deltagande och arbetsinsatser.

Revisor	4250 kr per person och år
Revisorssuppleant	200 kr/möte
Övriga förtroendevalda	enl. styrelsens beslut

För arbete åt föreningen under ordinarie arbetstid på begäran av styrelsen utgår dessutom ersättning på 350 kr/timme (exklusive sociala avgifter) för förlorad arbetsförtjänst och kostnader.

## **Styrelsens förslag till ersättning för 2020:**

Att behålla nuvarande ersättningsnivåer.

## **STYRELSENS PLANER FÖR VERKSAMHETSÅRET 2020**

Styrelsen bedömer att vi under 2020 speciellt behöver arbeta med några frågor utifrån de ökade kostnaderna för värme och vatten och fortsätta arbetet som vi påbörjade 2019.

Vi behöver fördjupa oss i den utredning som tidigare styrelse tagit fram angående uppgradering av föreningens värme- och ledningssystem. Vi behöver också se över hur eventuella åtgärder ska finansieras.

Då den nuvarande styrelsen känner att detta är en ganska stor fråga inom ett område där vi inte har tillräckliga kunskaper efterlyser styrelsen medlemmar som kan bilda en särskild projektgrupp för att se över föreningens värmesystem och samtliga lednings-system som betjänar områdets olika fastigheter. Vi måste återigen påminna om hur viktigt det är att alla medlemmar bidrar med det dom är bra på. Har du kunskap, kompetens och är bered att ställa upp, vänligen kontakta styrelsen så fort som möjligt.

Styrelsen kan även konstatera att underhållsplanen från 2008 behöver uppdateras, både avseende beräknade kostnader och dess innehåll. Detta kommer i framtiden att påverka storleken av avsättning till underhållsfonden vilket i sin tur kommer att påverka avgifterna. Vi bedömer redan nu att det historiskt sett inte har avsatts tillräckligt med pengar till underhållsfonden för att täcka de kostnader som vi ser framför oss. Vi ser ett stort behov av att större underhållsinsatser kommer behöva genomföras under de närmaste åren vilket kan medföra att de preliminära avgifterna för 2021 behöver justeras vid senare tillfälle.

I avvaktan på utbyte av nuvarande värmesystem så kommer vi behöva hitta en lösning på regelbunden bevakning och justering av inställningarna i det befintliga värmesystemet för att få bättre kontroll på värmen och returvärmeavgifterna.





# KVARNHAGENS

S A M F Ä L L I G H E T S F Ö R E N I N G

Vi behöver se över samarbetet med HSB då vi inte har varit nöjda med deras insatser och tjänster.

Vi vill se över Comhem-avtalet för TV tjänsten.

Styrelsen är medveten om att frågan om hur medlemmar som har el-bilar ska kunna ladda sina bilar behöver ses över. Styrelsen ser dock att frågan är komplicerad och behöver utredas ur flera aspekter, där även elen i garagen behöver uppdateras och möjligheten att läsa av individuell förbrukning införs på något sätt. För närvarande bedömer vi att styrelsen inte har möjlighet att prioritera denna fråga under 2020. Även här skulle det behövas en projektgrupp som kan arbeta med frågan och vi efterlyser därför frivilliga medlemmar. Vi måste också påpeka att laddning av elbilar INTE är tillåtet att göra i befintliga el-uttag i garagen.

## AVSLUTNING

Vi kan även notera att Covid 19 påverkar styrelsearbetet avsevärt år 2020, då det förhindrat flera fysiska styrelsemöten och arbetsmöten och mycket tid har gått till att undersöka hur vi ska hantera årsstämman i rådande förhållanden med restriktioner. Men vi har försökt att hålla våra medlemmar informerade under denna svåra tid. Vi tackar för er förståelse och ert stöd.

**Det är viktigt att medlemmar engagerar sig. Kompetens och intresse inom olika områden är väsentlig och efterlyses. Man behöver inte sitta i styrelsen för att kunna bidra. Vi uppmuntrar till arbetsgrupper som kan hjälpa till och jobba vid sidan av styrelsen. Detta minskar behovet av att anlita hjälp utifrån vilket gör att vi kan hålla nere kostnaderna och därmed månadsavgifterna. Hör av dig om du kan och vill delta!!**

Maj 2020

Manuela Fredriksson  
Ordförande

Linda-Li Falkegrim  
Kassör

Helena Gustafsson  
Sekreterare

Kamran Noghabai  
Ordinarie ledamot

Adrian?