

Verksamhetsberättelse för OSSF Verksamhetsår 2014

Styrelse:

Styrelsen var 2014 (för första gången på flera år) fulltalig, med 5 ledamöter och 2 suppleanter. Bemanningen hade justerats av Styrelsen under 2013, samt godkändes genom röstning på årsstämman mars 2014.

Styrelsen är nöjd med nuvarande bemanning av styrelsen, men konstaterar att:

- a) Styrelsens kassör har meddelat att hon inte kan fortsätta som kassör
- b) 1 av 2 revisorer har saknats för 2014

Styrelsen har identifierat en smidig ändring i ansvarsfördelningen inom styrelsen, för att lösa behovet av en kassör, utan att tappa varken bemanning eller erfarenhet. Styrelsen har även hittat några kandidater som ställer sig till förfogande, antingen som kassör, eller som revisor.

Förhållandet ovan har presenterats för valberedningen och förslag kommer att framföras till stämman för beslut mars 2015.

Om någon medlem har intresse för någon av funktionerna i styrelsen, är denne välkommen att anmäla sig eller lämna förslag/synpunkter till någon i styrelsen.

Övergripande om styrelsens huvudsakliga ansvar och uppgifter:

- a) Inhämta synpunkter och data från medlemmar, myndigheter, leverantörer och omgivande föreningar
- b) Driva problemlösande och utvecklande projekt med/åt ovannämnda intressenter och kravställare, som inom ramen för budgeterat utrymme, uppnår så många specificerade mål som möjligt, utan att nödvändigtvis höja medlemmarnas månadsavgifter
- c) Löpande rapportera problem, lösningar, status och resultat inom styrelsen samt till berörda parter
- d) Ekonomisk och juridisk styrning och uppföljning
 - a. Avgifter: Samfällighet, Vatten, Renhållning, Garageplatser samt annat extraordinärt
 - b. Kundreskontra (Medlemmar, avgifter, avbetalningsplan samt även Inkasso förhandlingar mm)
 - c. Leverantörsreskontra (Leverantörer, förhandling, kravställning, uppföljning, attest osv)
 - d. Kostnads- och behovsrelaterad prioritering av uppdrag

Styrelsen har under 2014 haft 13 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie årsstämma samt ett tjugotal upphandlings-, projekt-/leverantörmöten med intressenter, kravställare eller leverantörer enligt ovan.

Stadgar:

Befintliga stadgar är mycket gamla och röriga. Tidigare styrelser har sagt att dessa måste uppdateras/anpassas till mera aktuella förhållanden. Styrelsen har tappat fokus på detta, men arbetet fortgår under 2015 med jämförelser/kontroller med/mot mallar och instruktioner från Fastum, Lantmäteriet m.fl.

Sopstationer:

Implementationen av sopkärlen på området har gått bra och **avfallsavgiften** till medlemmarna **kunde under 2014 sänkas med 108kr/månad**, men,

Avfallsdisciplinen är inte bra:

- a) Kärlen upplevs som fulla, mest på grund av att medlemmar inte kastar in soppåsarna ordentligt, vilket kräver extra tömningar och kostnader
- b) Kärlen blir mer fulla än nödvändigt p.g.a. att soporna inte sorteras och att kartonger och annat skrymmande bråte trycks in i kärlen, vilket kräver extra tömningar och kostnader
- c) Kärlen för matavfall fylls av annat än matavfall, vilket kommer att **orsaka en förhöjd taxa**
- d) Det krävs ett stort engagemang p.g.a. sopor som rinner över till marken från överfulla kärl, vilket kräver extra tömningar (extra kostnader) och manuell städning av villiga OSSF medlemmar
- e) Samfälligheten får löpande extra avgifter p.g.a. kartonger, säckar, toastolar etc. etc. som ställs vid sopkärlen (otrevligt, ohygieniskt och fult), vilket kräver extra manuell städning och extra kostnader
 - a. Sådant skall till Brista Sopstation

Dessa saker har orsakat att **avfallsavgiften måste höjas med 62kr/månad**.

Tvättning av sopkärlen:

P.g.a. ovan samt även illa lukt, har medlemmar och grannföreningar (i vissa fall) uttryckt starkt missnöje med våra sopkärl.

För att motverka lukt har två tvätt-tillfällen per år köpts av externt bolag. Uppdraget inkluderar även viss service och underhåll, efter begäran från styrelsen.

Uppdraget har till synes haft gott resultat, varför avtalet får löpa vidare tillsvidare.

Andra utvärderingar som pågår:

- a) Förhandling om större och/eller flera kärl har pågått med Kommunen under 2014 (större kärl är billigare att tömma än flera små)
 - a. Ett större kärl (ändrat från 1,3 kbm till 3 kbm) testas för närvarande på Neptunusbacken
- b) Lås har på förslag av medlemmar monterats, men fryser sönder.
 - a. Enligt beslut på föregående årsstämma avvaktar vi med lås på kärlen tills det är klart om fördelarna överväger kostnaden för reparation och underhåll av låsen

Karta kan e-mailas till den som vill se översikt på var sopkärlen är placerade.

Parkering på gatan:

P.g.a. sabotage av parkeringsautomat har EasyPark implementerats. Det finns för- och nackdelar med tekniken, men huvudmålet att hålla vår gäst-parkering fri från långvarig uppställning av ex. vis. avställda skrotbilar, husvagnar, släpkärror mm, ser ut för att ha fungerat utmärkt, varför upplägget får löpa vidare.

Bilar, fortkörning och parkering inom boendeområdet:

Majoriteten som flyttat hit är barnfamiljer som vill ha ett barn-/djurvänligt och riskfritt område, utan bilar, avgaser och buller, varför trafik inom området skall undvikas. På vissa delar av området råder totalt körförbud, vilket inte heller är bra, med tanke på ev. behov av avlastning.

Missbruk av friheten att få köra på området för lastning/lossning, har lett till stort missnöje och irritation, varför en förstärkning av regelverket har efterlysts.

Undersökning av gällande regler, lagar och förutsättningar har genomförts och förhandling med kommun och vaktbolag har drivits i nästan två år.

Gångfartsområde:

Gångfartsområde har presenterats på föregående årsstämma och skulle implementeras under 2014, men styrelsen kunde inte acceptera onödigt komplicerande detaljer och kostnader.

Upplägget med kommunen har anpassats och implementering skall ske under 2015.

Det är tungt och tidskrävande att koordinera saker med kommunen, men boende på området skall troligen under våren få kommunal information om den nya lagen och vad den kommer att innebära för området.

Karta kan e-mailas till den som vill se översikt på gångfartsområdet samt var skyltar skall placeras.

Fastigheter:

Avtal med **MDBS** och **Bravida** löper vidare, även om billigare och/eller bättre alternativ alltid undersöks och utnyttjas när möjligt.

Kvartersgårdar har renoverats invändigt och utvändigt efter behov:

- a) Hus 43 har målats
- b) Hus 165 har fått nya gardiner och viss inredning, vitvaror mm utbytt (utan extern kostnad)
- c) På hus 165 har södra väggen målats
- d) Staket på hus 165 södra sida var fallfärdig och har byggts om

Gungor och lekplatser:

Defekta delar av gungor har under 2013 och 2014 succesivt monterats bort, och offerter har begärts från extern part för utbyte av hela gungställningar på 3 av lekplatserna.

Med hänsyn till säkerhet för barnen samt även försäkringsrisk för samfälligheten, kommer vi att låta leverantör av gungor göra markarbete, -förankring och montering.

Övrigt markarbete runtom gungorna, kan göras av våra billigare leverantörer.

Projektansvarig hos styrelsen skall kommunicera med barnfamiljer om konfigurationsrelaterade valmöjligheter.

Trappor:

Flera trappor har renoverats eller bytts ut helt senaste åren. Största projektet 2014 var trappan vid Hus 159.

Trasiga räcken har bytts ut efter behov på ett flertal trappor, på olika platser inom området.

Trappan på slänten framför Hus 213-219 står på tur, efter ev. värdering på årsstämman

Garage:

Sedvanlig service av garageportar, -dörrar (och lås) och -sändare har utförts.

Metod för bättre backup av koder undersöks.

Invändig vård/renovering:

- a) Målning invändigt har diskuterats, men beslut har hittills skjutits på framtiden
- b) Utbyte av armaturer har diskuterats, men beslut har hittills skjutits på framtiden
- c) Högtrycksstädning och golvspolning har testats med gott resultat (se städdagar nedan)

Utvändig vård/renovering:

- a) Täthet och dränering på garagetaken diskuterats, men kostnaden är oklar om vi kan motivera
 - a. Projektgrupper har inte presenterat tillräckligt övertygande underlag
- b) Renovering/målning av portar har diskuterats, men har hittills skjutits på framtiden
 - a. Pris har efterlysts, men inte följts upp
- c) Yttervägg mot gatan (runt portarna) har diskuterats, men beslut har hittills skjutits fram
- d) Ytterväggar vid västra och södra dörrar har diskuterats, och har hittills skjutits på framtiden, förutom
 - a. Test att klä yttervägg med paneler utfördes vid hus 159
 - i. Förskönar området, skapar förvaringsyta till städdagar
 - ii. Förväntas ge bäst långsiktig effekt, till lägsta möjliga kostnad
 - iii. Om utvärdering blir positiv, skall åtgärd av samtliga väggytor inplaneras

Brunnar/försänkningar:

Samtliga brunnar på gångar runtom på området har besiktigats, och samtliga som har höjt/sänkt sig så att det orsakar problem, har åtgärdats.

Brunnarna har kompletterats med nya mark-stenar runt brunnarna, för utseendet, stadga och smidig renovering i framtiden.

Utfört 2014 är vid Hus 161, 193, 209 och 225,

Ute-belysning:

Det har kompletterats med flera nya ytterlampor på platser som medlemmar har önskat. Utöver det har flera lampor servats/reparerats eller bytts.

En ansvarig har utnämnts för löpande kontroll och ev. byte av glödlampor, för att hålla ner kostnader innan extern reparatör kontaktas.

Markarbeten - Sommar och Vinter:

Leverantörer:

Avtal har förlängts med MDBS, och andra mindre bolag har testats, med varierande resultat.

Ytterligare ett företag har hittats på området, som med grävmaskiner mm kan hjälpa till med markarbeten, samt även ex vis Containers vid städdagar mm

Buskar, träd och gräsmattor:

Borttagning av taggbuskar runtom lekplatser mm har fortgått och utbytts mot gräsmatta.

Åtgärdat 2014 är, vid nedre kvartersgården, södra lekplatsen samt längs flera olika gångar runtom på området.

- a) Större omlägningsarbete projekteras för slänten mellan hus 175 och 191
 - a. Lokala boende är involverade, och skall enas om önskad åtgärd/upplägg
 - b. Varefter önskad åtgärd/upplägg budgeteras för snarast möjliga effektivering

På tur är, utöver slänten mellan 175-191, även grönytor längs garageuppfarterna och längs Oriongatan.

Träd:

Flera träd har fälts på flera ställen runtom på området (en del åt medlemmar mot självkostnadsersättning och en del gemensamma).

- a) Ett mindre och billigare företag har testats, men ansågs inte göra ett tillfredsställande arbete
- b) Fällning och trimning av några träd bakom Husen 71-83 är inplanerade, men avvaktar husägarnas beslut om upplägg/utförande.

Hus 61 har löpande (självmant) putsat och trimmat grönytor längs gången bakom gula garagen, vilket har hjälpt till att hålla snyggt och ljust.

Snöröjning:

Alla husägare skall skotta utanför sitt hus (gärna även en liten del av gångvägen). Vid begränsat snöfall kan detta vara tillräckligt underhåll, för att slippa onödiga kostnader för extern plogning.

Även vid större snöfall, kan husägarnas skottning bidra till lägre kostnad, då plogbilens arbete kan bli något mindre omfattande.

Sandning sker med salt-blandad sand, i samband med varje plogning.

Karta kan e-mailas till den som vill se översikt på var inköpt plogning, skottning och sandning sker.

Halkbekämpning:

Flera nya lådor med sand har placerats på platser som förra årsstämman efterfrågade.

Nytt och väsentligt mer effektiv och prisvärd metod för kontroll och påfyllnad av lådor har integrerats i samband med plogningsarbetet.

Medlemmar kan/bör ta en skopa salt/sand till extra hala platser (om möjligt), för att minska behovet av extern insats, till onödig kostnad.

Karta kan e-mailas till den som vill se översikt på var lådor med saltblandad sand har placerats.

Städdagar (samt löpande behov under året):

Containers:

- a) Ny leverantör testades (samma som för markarbeten ovan)
- b) Ny uppställning testades
 - a. Flera, fast mindre containers, ger något mer volym och bättre närhet till medlemmarna
 - b. Bättre sorteringsmöjlighet

Trots flera år av försök med olika upplägg med informationsbrev, skyltar osv, så fungerar inte sorteringen.

2015 överlämnar vi försöken att hålla ner kostnaden genom sortering, och beställer enbart containers för Blandat avfall. Priset blir det vi ändå får betala p.g.a. innehållet, men vi slipper straffavgifterna (flera tusen per container).

Garagen:

Högtrycksspolning av tak, väggar och stolpar samt våt-sopning av golven har testats, med gott utfall. Beslut om 2015 kan tas på stämman. Städningen förutsätter samarbete mellan 2 externa bolag (arbetskraft, utrustning och bemannad sugbil) samt medlemmar som ställer upp på att hjälpa till med högtrycksarbeten.

Kravet på medlemmars arbetsinsatser (skottning, gräsklippning, rensning i buskar, reparationer mm) har minskats kraftigt efter beslut 2013 att inköpa mer extern kraft.

De uppdrag som medlemmar ändå utför, uppskattas mycket, då det bidrar till en positiv samvaro/stämning och håller ner omfattningen av externa insatser och kostnader.

Styrelsen tar vara på kompetensen inom området genom att i första hand söka samarbeten med personer och företag från området, i syftet att stärka relationer, sänka prisnivåer, öka kvalitetsmedvetande, samt även skapa en känsla av gemensamt ägarskap, värde och ansvar, inom området.

Fiber Nätverk:

Vid årsstämman mars 2014 efterfrågades styrelsens engagemang avseende fiber.

Styrelsen har sedan dess:

- a) Förhandlat ner leverantören (Sigtuna Stadsnät, som medlemmarna hänvisade till), från ca 18 000kr per hushåll (efter ROT avdrag) till ca 8 000kr per hushåll (utan ROT avdrag, då allt debiteras via OSSF)
- b) Förhandlat med Comhem om alternativ, avseende både kommunikationssätt samt även olika abonnemangsformer för TV, Bredband och Tele (med väldigt intressant utfall)
- c) Bjudit in ytterligare en leverantör av fiber, för att kunna lära, förstå, utvärdera och jämföra ännu bättre

Olika alternativ presenteras på årsstämman mars 2015

OSSF Websida:

Projekt att skapa OSSF hemsida har påbörjats, med avsikt att förse medlemmar med snabb, smidig och tillförlitlig access till information, formulär osv, rörande betydelsefulla saker inom samfälligheten.

Status idag:

- a) Portal med Minol har utvärderats och optimerats för effektivt arbete med vattenräkningar mm
- b) Portal hos Fastum har utvecklats och vi har anpassat oss (lärt oss mer/kan utnyttja bättre)
- c) Internetbaserad Mappstruktur har utvecklats för arkivering av och access till viktiga dokument, protokoll osv inom styrelsen
- d) Layout har presenterats till och förankrats inom arbetsgruppen, och beräknas kunna publiceras 2015
 - a. HTML Koda färdigt
 - b. Publicera på server (ansluta till domän ORIONSODRA.se)
 - c. Skapa trygga men enkla navigeringsmetoder och länkar till erforderlig dokumentation
 - d. Testa själva samt inom styrelsen
 - e. Testa med frivillig User Group
 - f. Frisläppa till medlemmarna

OSSF Ordförande

Kenny Ungarelli