

Var med och stäm i bäcken!

*Handlingar till Årsstämman 2024
2024-04-11, 19.00 i Segeltorpskolans matsal (gamla matsalen).*



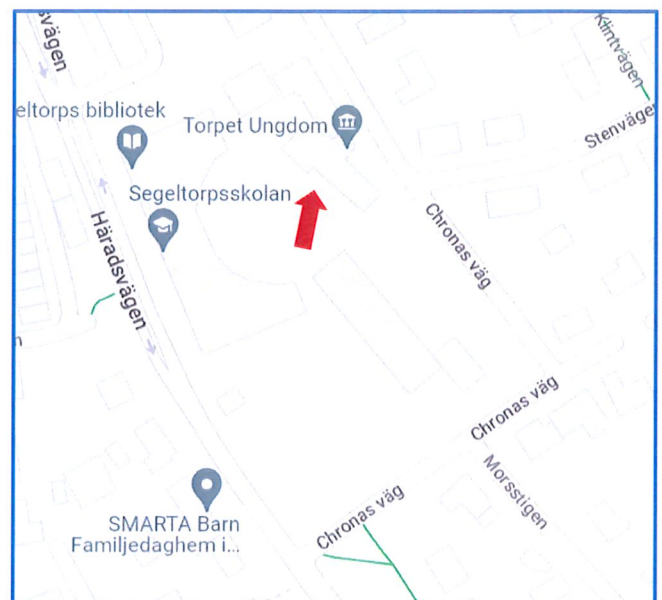
www.baecken.org

<https://www.facebook.com/Grisbyn>

<https://www.facebook.com/groups/grisbyn/>

HANDLINGAR TILL 2024 ÅRS STÄMMA

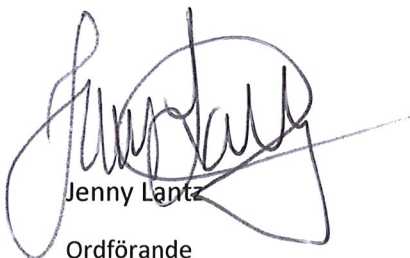
- Dagordning
- Förvaltningsberättelse 2023
- Verksamhetsberättelse 2023
- Resultat- och balansräkning
- Noter till årsredovisningen
- Revisionsberättelse
- Inkomna motioner
- Verksamhetsplan och budget 2024
- Valberedningens förslag
- Städledare och städdagar 2024

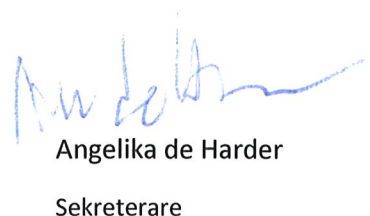


DATUM FÖR ÅRETS STÄMMA

Årets stämma äger rum:

Torsdagen 11:e april kl.19:00-20:00 i Segeltorpsskolans gamla matsal.


Jenny Lantz
Ordförande


Angelika de Harder
Sekreterare

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fråga om stämman är stadgeenligt utlyst
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman
4. Val av två justerare, tillika rösträknare
5. Godkännande av dagordningen
6. Årsredovisning för SFF Bäckén:
 - Förvaltnings- och verksamhetsberättelse
 - Resultat och balansräkning
 - Noter
7. Beslut om avsättning till yttre fond
8. Revisorernas berättelse
9. Fråga om styrelsens ansvarsfrihet
10. Ersättning till styrelsen och revisorerna
11. Inkomna motioner
12. Verksamhetsplan och budget 2024 samt samfällighetsavgift
13. Val av styrelseordförande och styrelse
14. Val av revisorer
15. Val av valberedning
16. Meddelande om vilka som utsetts till städledare och vilka dagar som är städdagar
17. Övriga frågor
18. Stämmans avslutande

Styrelsen för SFF Bäckén, med säte i Segeltorp, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse 2023

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta den av medlemmarna ägda samfälligheten *Huddinge Bäckén GA:1*, registreringsdatum 1980-04-21. Samfälligheten skall förvaltas i enlighet med vad som fastställdes vid bildandet om dess ändamål och vad som beslutas på stämma.

Ändamålet med samfällighetsföreningen är att ombesörja:

- Garage, parkeringsplatser och tillfartsvägar
- Gångvägar och friytor
- Lekplatser och tillhörande lekanordningar
- Kallvatten-, spillvatten och dagvattenledningar
- Stuprör och hängrännor
- Kabel TV / Fiber
- Ytterbelysning
- Övrigt

Samfällighetens fastighet ägs av 99 radhus.

Gemensamhetsanläggningen är försäkrad hos Villaägarnas Riksförbund.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 2023-04-05 haft följande sammansättning:

Jenny Lantz	Ledamot	Ordförande
Mattias Eriksson	Ledamot	Vice ordförande
Angelika de Harder	Ledamot	Sekreterare
Anders Thunholm	Ledamot	Kassör
Jan Engström	Ledamot	
Lina Särnklin	Ledamot	
Hannes Falk	Suppleant	
Anna Fornwall	Suppleant	

Styrelsen har under 2023 haft 12 styrelsemöten.

Förtroendevalda revisorer

Andreas Gugg

Emil Wanngren flyttande upp som ordinarie revisor under året efter att Elin flyttat

Elin Ferén avgick under året pga flytt

Förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen som valdes på årsstämman 2023-03-30 består av:

Fredrik Roos
Kaj Nord

Förvaltning av samfälligheten AT

Ekonomisk förvaltning sköts av Fastum AB.

Samfällighetens ekonomi AT

Utdebitering till medlemmarna av samfällighetens kostnader för 2023 har gjorts med 1 072 120 SEK.

Verksamhetsberättelse 2023

Omfattande tiden 1 januari till den 31 december 2023.

Samfällighetens uppgift är att förvalta samfällighetens anläggningar. Styrelsen är samfällighetens verkställande organ och har att agera inom de ramar som stämman och lagar föreskriver.

Arbetsätt för underhålls- och reparationsarbeten

Inom en samfällighet delas underhålls- och reparationsarbeten upp i löpande och långsiktiga underhållsplaner. I den löpande underhållsplanen ingår underhåll med ett intervall upp till 1 år.

För övrigt underhåll har samfälligheten en så kallad långsiktig underhållsplan. Det är en förteckning över allt inom samfälligheten som behöver underhåll med ett intervall överstigande 1 år. Planen ligger till grund för och styr styrelsens arbete med att förvalta samfällighetens tillgångar.

Styrelsen ser det som en viktig uppgift att titta närmare på och kontinuerligt göra nya bedömningar av skick, kostnader och underhållsintervall gällande alla större och dyrare underhållspunkter såsom markförlagda rörledningar, asfalt, garagebyggnader etc.

Detta arbete har under 2022 fokuserat på att utföra de punkter som prioriterades upp i planen under 2020-2021 d.v.s. fortsatt renovering av garage.

Ingen ny prioritering har gjorts under 2022, men nu när garagerenoveringarna börjar närma sig slutet så kommer styrelsen återigen se över prioriteringarna under 2023. Tidigare näst högsta prioritering (efter garagen) har om-asfaltering av några dåliga partier av våra gångvägar. Styrelsen får under 2023 bedöma om denna prioritering ligger fast och om ekonomin tillåter att ett sådant arbete startar under 2023.

Vad gäller dag och spillvattenledningar så har styrelsen tidigare konstaterat att ledningarna som går under våra huskroppar till stor del ägs av samfälligheten, medan kommunen äger en

ganska stor del av de rör/ledningar som ansluter till dessa utanför huskropparna. Det är därför av stor vikt att vi får en bättre uppfattning om skicket på de dag och spillvattenledningar som går under våra huskroppar. Styrelsen har som avsikt att under 2023 låta inspektera/filma dag och spillvattenledningarna under en eller ett par av huskropparna för att få en indikation av skicket av rören.

Ekonomisk förvaltning

Sedan beslut togs på årsstämman 2015 är samfällighetens ekonomiska förvaltning outsourcad till Fastum UBC Förvaltning. Nuvarande avtal löper till 2024-12-31.

Avtalet förlängs med 1 år i taget och upp-sägning skall ske senast 6 månader innan kontraktstidens utgång.

Styrelsen granskar och signerar samtliga fakturor i en digital portal samt kan se löpande hur resultat- och balansräkningen ser ut. I portalen ser vi alla fakturor från leverantörer och till medlemmar, både som skall betalas och har betalats. Vi ser även de som förfallit till betalning.

Faktura för samfällighetsavgift, Kabel-TV och underhållsavgift faktureras automatiskt varje kvartal, i förskott.

Förskottsdebitering av städavgiften sker automatiskt varannan fakturering. Efter städdag rapporterar styrelsen till Fastum de hushåll som varit närvarande på städdagen och summan återbetalas på kommande faktura som en minuspost.

Fastum erbjuder autogiro eller e-faktura som vi uppmanar medlemmarna att nyttja för att sänka föreningens kostnader, samt att det underlättar när man t.ex. är bortrest.

Enl. §18 i samfällighetens stadgar ska föreningen årligen göra en avsättning till underhålls- och för-nyelsefond. Styrelsen föreslår en avsättning på totalt 150 000 kr vilket motsvarar ca 1 515 kr/fastighet.

Vatten och avlopp

Varje fastighets förbrukning av vatten har lästs av 2 gånger under året, i april och november. Debitering av fast månadskostnad sker kvartalsvis i förskott och debitering av vattenförbrukning sker i efterskott.

Det senaste året har Stockholm Vatten höjt sin rörliga avgift med c:a 25%. Motsvarande justeringar görs för medlemmarna vid första möjliga faktureringsstillfälle av vatten. Vattenmätaren som finns i varje boende är en enskild egendom.

Administration

2 fastigheter har bytt ägare under 2023.

Städdagar

Städledarna har fått information från styrelsen ca 4 veckor innan städdagarna om vad som behöver göras. Det är fortfarande stor uppslutning på våra städdagar vilket känns väldigt roligt. Samfällighetens medlemmar har framfört att man märkt av en skillnad i arbetsinsatsen nu när skötsel av häckar och planteringar tillsvidare köps in. Det mesta arbetet under städdagarna är att kratta löv och samla ihop nerblåsta trädgrenar samt att rensa sly vid parkeringarna, bakom garage eller vid gångvägar.

Grönområden

Styrelsens motion gällande inköp av skötsel av grönområden gick igenom på stämman 2018 och kontinuerlig skötsel av häckar och planteringar köptes 2022 igen in enligt offert från Svensk Utemiljö AB.

Vi har att förhålla oss till vad Huddinge Kommun skriver om växtlighet:

Se till att häck och buskar inte växer utanför tomten. Om du har träd som sträcker sig ut över gatan eller gångbanan ska du se till att det är tillräckligt högt upp. Överhängande grenar utanför tomtgräns måste säkras mot nedfallning och inte skymma gatubelysningen. Höjden som krävs:

över gångbana är minst 3,5 meter

över cykelväg är minst 3,5 meter

Observera att detta för vår del även gäller träd/grenar/sly som växer över cykel-/gångbanan vid Häradsvägen. Det är samfällighetens ansvar att hålla efter detta område från Alkärrsstråkets början mot Mickelsbergsvägen.

Under hösten 2023 togs ett körsbärsträd ner vid parkeringen på Gamla kyrkvägen eftersom detta orsakade nedskräpning på parkeringen och alla bilar.

Lekplatser

Inga stora insatser var planerade under 2023. Vi bytte ut en del som var trasigt under städdagen.

Vi gick igenom alla lekplatser för att kontrollera skicket och det ser bra ut. Eventuellt kommer en del bytas ut under städdagen 2024

Gångvägar och parkeringsplatser

Snöröjning och sandning utförs av Christer Segerström AB. Företaget har, efter ägarbyte, bytt namn till Svensk Utemiljö AB. Samfälligheten har anlitat samma företag sedan 2004 och de var även anlitade för vintern 2021-2022.

Snöröjningen har utförts enligt avtal mellan kl. 07:00-17:00, alla dagar i veckan liksom tidigare år.

Trafiksäkerhet

P-Grinden vid område 2 har bytts ut då den blev demolerad av Kommunens snöröjare.

Fartgupp finns monterade under sommarhalvåret, mellan garage 5 och 6 och längs infarten vid Mickelsbergsvägen. Vintertid demonteras guppen för att underlätta för snöröjningen.

De svarta så kallade P-grindarna vid infarterna till småvägarna inom samfälligheten, utgör en

del av trafiksäkerheten i området. Grindarna förhindrar t.ex. att våra små vägar används som smit- och genomfartsvägar vid köer på omkringliggande vägar, och även att vi själva tänker till en gång extra om bilen behöver köras fram till huset.

Bra att tänka på under vinterhalvåret är att parkera så många bilar som möjligt i garagen, för att underlätta snöröjning.

Garagen

Samfälligheten har att förvalta 14 garagelängor.

Styrelsen har under 2023 fortsatt att bevaka utvecklingen gällande elbilsfrågan tillsammans med elbilsgruppen vilken resulterade i en extra stämma med majoritetsröstning till att införa elbilsladdare i alla 99 garage, detta arbete påbörjades i slutet av 2023 och är nu i slutfasen. Ett stort tack till denna elbilsgruppen som gjort ett mycket bra och omfattande jobb under 2023!

Vi hänvisar till Elaway för alla frågor rörande elbilsladdarna [HelloSE@elaway.io](mailto>HelloSE@elaway.io)

Vi har nu under 2023 grävt upp jord som legat mot garageväggarna både på Gamla Kyrkvägen samt nere vid Mickelsbergsvägen. Det har sedan fyllts upp med makadam i stället. Detta arbete är nu slutfört.

Hängrännor

Rensning av hängrännorna har även under 2023 utförts på städdagarna.

Inga övriga underhållsarbeten har gjorts under året.

El och belysning

Under 2023 har belysningen på gångvägen vid GKV 12-18 och MBV 368-374 byts ut.

Armaturer som togs ner har byts ut inom övrigt område där den vart trasig.

Även elinstallationerna inom garagen vid GKV har byts ut kablar, belysning och elcentral.

Gällande laddning av bilar se under *Garagen*.

Kabel-TV / Internet

Tjänsten fungerar tillfredställande, kabel TV levereras av Telenor. Föreningen har ett avtal med Telenor som tillhandahåller en gruppanslutning av ett analogt basutbud, detta avtal fortsätter tills vidare. Kostnaden för det analoga basutbudet är ca 64 kr/månad per fastighet.

Då samfälligheten är skyldig att tillhandta tjänster motsvarande "centralantenn" så bedömer styrelsen att nuvarande avtal, analogt basutbud är det minsta som vi kan teckna (observera att underhållet av nätet ingår i månadskostnaden).

Under 2019 tecknade samfälligheten ett nytt avtal med Ownit för bredbandet.

Utöver detta kan en valfri uppgradering till 1000 MBPS göras.

Information och hemsidan

Skriftlig information kommer att delas ut enstaka gånger i de fall där det är information som måste nås samtliga boende inom en viss tid t.ex. stämmohandlingarna.

Hemsidan www.baecken.org är det primära mediet för informations spridning inom

samfälligheten.

Detta kompletteras med Facebooksidan Grisbyn: www.facebook.com/Grisbyn

Kontakt med styrelsen sker via mail till styrelsen@baecken.org

Under 2022 hade vi problem med vår gamla hemsida www.baecken.org, tekniken som är använd

för att bygga upp sidan börjar bli för gammal och stöds inte längre av vår server. Styrelsen har därför under 2023 ordnat med detta och den fungerar nu som den ska så alla kan ta del av det som står där.

Nyinflyttade kommer precis som tidigare år att få ett informationshäfte om samfälligheten av styrelsen. I informationen ingår bl.a. samfällighetens regler, gällande färgkoder och rekommendationer kring tak- och fönsterbyten.

Resultaträkning

Not 2023-01--01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2021-12-31

	Not	2023-01--01 -2023-12-31	2022-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	777 328	801 873
Övriga rörelseintäkter	3	332 483	293 157
Summa rörelseintäkter		1 109 811	1 095 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-815 660	-816 011
Övriga externa kostnader	5	-78 870	-79 577
Personalkostnader	6	-74 975	-73 660
Summa rörelsekostnader		-969 505	-969 248
Rörelseresultat		140 306	125 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 128	1 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-76
Summa finansiella poster		13 128	954
Resultat efter finansiella poster		153 434	126 736
Årets resultat		153 434	126 736

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	7	454 335	0
Summa materiella anläggningstillgångar		454 335	0
Summa anläggningstillgångar		454 335	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		285 379	0
Övriga fordringar	8	90 543	520 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 780	33 094
Summa kortfristiga fordringar		413 702	553 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		697 416	824 854
Summa kassa och bank		697 416	824 854
Summa omsättningstillgångar		1 111 118	1 378 267
SUMMA TILLGÅNGAR		1 565 453	1 378 267

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		910 290	877 146
Summa bundet eget kapital		910 290	877 146
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-787	-94 379
Årets resultat		153 434	126 736
Summa fritt eget kapital		152 647	32 357
Summa eget kapital		1 062 937	909 503
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		223 744	75 153
Övriga skulder		737	87 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	278 035	306 281
Summa kortfristiga skulder		502 516	468 764

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 565 453	1 378 267
---------------------------------------	------------------	------------------

Noter

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Samfällighetsavgift	706 048	702 754
P-plats och garage	0	27 899
Kabel-TV och bredband	71 280	71 220
	777 328	801 873

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vatten	269 894	280 164
El laddplatser	19 024	12 244
Städavgifter	4 351	-300
Motorvärmare	600	600
Betalningspåminnelse	901	420
Öresutjämning	22	29
Elprisstöd	15 814	0
Ersättningar från Vattenfall	20 800	0
Övriga intäkter	1 077	0
	332 483	293 157

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	83 467	82 498
Kostnader i samband med städdagar	6 310	3 635
Snöröjning/sandning	191 413	95 422
Reparationer	35 973	26 075
Trädgård och utemiljö	0	1 680
Planerat underhåll	0	116 856
El	59 462	94 594
Vatten och avlopp	317 141	300 221
Avfallshantering	43 261	27 121
Bredband	57 897	65 180
Förbrukningsinventarier	19 145	1 846
Förbrukningsmaterial	1 592	884
	815 661	816 012

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	1 208	1 387
Porto	9 280	8 044
Trycksaker	3 272	1 738
Föreningsgemensamma kostnader	8 717	3 458
Ekonomisk förvaltning	38 013	41 555
Bankkostnader	2 427	1 602
Serviceavg. till branschorgan	14 442	13 393
Gåvor	600	0
Övriga poster	910	8 400
	78 869	79 577

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	54 650	53 700
Revisionsarvode intern revisor	2 400	2 350
Sociala avgifter på arvoden	17 925	17 610
	74 975	73 660

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Installation laddplatser	454 335	0
	454 335	0

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 342	323
Skattefordran	51 219	0
Avräkningskonto Fastum AB	22 982	468 478
Övrig kortfristig fordran	0	12
Förskottsbetalad moms	0	51 506
	90 543	520 319

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Villaägarnas Riksförbund	15 365	9 320
Kabel-TV	14 464	14 489
Ekonomisk Förvaltning	7 950	10 929
Vattenintäkter	0	60 511

Elintäkter laddplatser	0	12 244
Avdrag städavgifter	0	-74 400
	37 779	33 093

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	235 323	258 973
Revisionsarvode, internt	2 500	2 500
El från Vattenfall	3 965	3 236
El från Telge Energi	2 994	8 425
Vattenkostnad	26 831	26 893
Överbetalningar	6 421	6 254
	278 034	306 281

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	777	802	789	783
Resultat efter finansiella poster	153	127	-711	229
Soliditet (%)	67,9	66,0	64,5	80,3

Förändringar i eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	877 146	-94 378	126 736	909 504
Disposition av föregående års resultat:	33 144	93 592	-126 736	0
Årets resultat			153 434	153 434
Belopp vid årets utgång	910 290	-786	153 434	1 062 938

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-787
årets vinst	153 434
152 647	

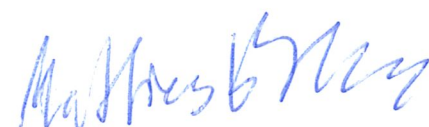
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	150 000
ianspråktagande av medel ur yttre fonden för underhåll	0
i ny räkning överföres	2 647
152 647	

Samfällighetens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.


Segeltorp den 2024




.....
Jenny Lantz
Ordförande



.....
Mattias Eriksson
Vice ordförande



.....
Angelika de Harder
Sekreterare



.....
Anders Thunholm
Kassör



.....
Jan Engström



.....
Lina Särnklint

Revisionsberättelse för samfällighetsföreningen Bäckén.

Revisionen omfattar räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2024.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för ovan räkenskapsår. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Vi anser att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Vi tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställs, att tillgängliga vinstmedel disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 26 mars 2024



Emil Wanngren



Andreas Gugg

Motioner

Inga inkomna motioner detta år.

Förslag från styrelsen

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen mandat att byta bank med bibehållna eller bättre villkor.

Bytet avser både bankkonto och befintlig finansiering av ladd infrastruktur i form av lån som i dagsläget ligger i SEB på ett belopp om 1m SEK med amorteringstid på 3 år. Bytet sker till Nordea.

Verksamhetsplan för 2024

Styrelsens uppdrag består i att:

- Förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar
- Ansvara för redovisning av föreningens räkenskaper
- Ansvara för förteckning över fastigheter och dess ägare
- Årligen inför ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse om föreningens verksamhet och ekonomi
- Verkställa innehållet i verksamhetsplanen
- I övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter
- Behandla inkomna skrivelser och motioner

Underhålls- och förnyelseplan

Inom en samfällighet delas underhålls- och reparationsarbeten upp i löpande och långsiktiga underhållsplaner. I den löpande underhållsplanen ingår allt underhåll med ett intervall upp till 1 år.

För övrigt underhåll har samfälligheten en så kallad långsiktig underhållsplan. Det är en förteckning över allt inom samfälligheten som behöver underhåll med ett intervall överstigande 1 år.

Planen ligger till grund för och styr styrelsens arbete med att förvalta samfällighetens tillgångar.

Styrelsen kommer under 2024 att fortsätta med att uppdatera och se över prioriteringarna i den långsiktiga underhållsplanen.

Det underhållsbehov som styrelsen fortfarande tycker det finns lite för mycket osäkerheter kring (kostnader samt tidpunkt) gäller samfällighetens markförlagda ledningar. Detta är inget som är aktuellt de närmaste åren, men eftersom kostnaden att byta ut dessa ledningar sannolikt är mycket stor, så är det bra om styrelsen skaffar sig bättre kunskap om skick, kostnad och ungefär när (vilket årtionde) det kan bli aktuellt

Arbetsätt för underhålls- och reparationsarbeten

Vårt område är över 40 år gammalt och en naturlig konsekvens av åren som går, är behovet av skötsel och upprustning. Styrelsen har därför under några år, i omgångar, arbetat med att försöka hitta företag som tillhandahåller fastighetsskötsel att outsourca arbetet till. Det har dock inte gått att hitta ett företag som är villigt att ta sig an vår samfällighet, då vi anses vara en alltför liten kund. Styrelsen har också försökt hitta kringliggande samfälligheter att etablera samarbete med för att på så sätt bli en större kund, men tyvärr utan resultat.

Generellt offertförfarande

Styrelsen ska inför större upphandlingar skicka ut ett minimum av 3 offertförfrågningar, men kravet på 3 inkomna offerter är fr.o.m. stämman 2018 borttaget. Styrelsen ska dock göra en bedömning om offerten/arbetet som godkänns har ett marknadsmässigt pris.

Ekonomisk förvaltning

Sedan maj 2015 förvaltar Fastum UBC Förvaltning AB vår ekonomi. Nuvarande avtal löper till och med 2024-12-31. Avtalet förlängs med 1 år i taget och uppsägning ska ske 6 månader innan kontraktstidens utgång. Styrelsen bevakar om avtalet behöver sägas upp eller omförhandlas.

Fastum har beräknat att föreningens behov av likvida medel är ca 200–300 tkr, den högre summan på vintern.

Fr o m 2022 är samfälligheter momspliktiga för merparten av debiteringen till medlemmarna. Samtidigt ger detta möjlighet att dra av momsen på samfällighetens utgifter. Dessa två effekter tar i stort utsträckning ut varandra. Samfällighetsavgiften har därför sänkts med 20 % vilket gör att debiteringen inkl moms motsvarar tidigare år. Högsta domstolen har under 2024 fastställt flera domar som kan komma att innebära att momsplikten för samfälligheter kommer att försvinna under 2023. Eventuellt kommer detta också leda till retroaktiva justeringar. Styrelsen kan i nuläget inte bedöma effekten av detta.

Avgifterna till samfälligheten ska till del täcka löpande kostnader. Föreningen ska även uppskatta behovet av större åtgärder som behövs i framtiden och sammanställa dessa i en underhållsplan. Enligt §18 i samfällighetens stadgar, ska föreningen årligen göra en avsättning till underhålls- och förnyelsefond för att delvis täcka detta långsiktiga underhåll. Under senare år har avsättningen uppgått till 150 000, detta föreslås även för året. Fonden har under senare år även använts för vissa underhållsåtgärder, vilket gjort att den trots avsättning i stort sett legat på samma nivå. En preliminär uppskattning av framtida reparations- och underhållsbehov visar att fonden behöver ökas. Föreningen har även en ackumulerad förlust från tidigare år, som också behöver återställas.

Övriga avgifter

Avgifter för användning av eluttagen i garagen under vinterhalvåret, från och med oktober till och med april månad är:

- motor- *eller* kupévärmare 400 kronor
- motor- *och* kupévärmare 600 kronor

Styrelsen kommer att fortsätta se över elförbrukningen. Ser vi att det är högre förbrukning jämfört med tidigare år kommer inventering av motor- och kupévärmare att ske, för att senare lägga fram förslag till förändring.

Avgiften för uppställning av husvagn, husbil och släpvagn under vinterhalvåret är 1 500 kr. Uppställning av husvagn och husbil ska godkännas av styrelsen innan parkering sker. Avgiften gäller från och med oktober till och med april månad. Avgiften inkluderar inte el från garagens eluttag. Under sommarhalvåret får inte husvagnar ställas upp inom samfälligheten utan att styrelsen meddelas.

Avgiften för uppställning av avregistrerat fordon, som bara är tillåtet för bilar som tillhör fastighetsägare i Bäckens Samfällighet, är 750 kr/halvår. Avgiften gäller för sommarhalvåret april-september eller vinterhalvåret oktober-mars. Fordon som inte tillhör fastighetsägare i Bäckens Samfällighetsförening får inte ställas upp

en längre tid.

Vid nyttjande av ovanstående kontakta föreningens kassör eller styrelsen för debitering av avgift. Avgiften kommer på nästa faktura.

Städavgift faktureras i förskott på fakturan för kvartal 2 och 4, med 750 kr/faktura. Arbetar någon från fastigheten på städdagen återbetalas städavgiften på senare faktura.

Sammanfattning - föreslagna avgifter och ersättningar

Samfällighetsavgift	10 732 kr/fastighet och år
Kabel-tv avgift (fiber- och analoga kanaler)	720 kr/fastighet och år
Summa	11 452 kr/fastighet för 2024
Motor- eller kupévärmare april.	400 kr/garageplats, fr.o.m. oktober t.o.m. april.
Motor- och kupévärmare april.	600 kr/garageplats, fr.o.m. oktober t.o.m. april.
Avgift för uppställning av husvagn/bil t.o.m. april.	1 500 kr/vagn, fr.o.m. oktober t.o.m. april.
Avgift för uppställning av avställd bil	750 kr/halvår
Förskott städavgift städdag)	1 500 kr/år (återbetalas efter medverkan på städdag)

Vatten och avlopp

Det åligger varje fastighetsägare att 2 gånger per år, på städdagarna eller i samband med städdag, förmedla vattenförbrukningen till städledaren alternativt styrelsen.

Avgifter för vatten justeras i enlighet med de prisjusteringar som Stockholm Vatten gör om 25 % för 2024.

Styrelsen är dialog med Huddinge kommun och Stockholm väg och vatten (SVOA) angående de avloppsrör som är dragna under kommunens gångvägar som passerar genom Bäckens samfällighet. Frågan gäller vem som ansvarar för driften för dessa avlopp.

Enligt SVOA äger samfälligheten kopplingarna som angränsar till fastighetens avlopp och kommunen äger rören och avloppsbrunnarna. Vi inväntar svar från Huddinge kommun som hitintills har gett tvetydiga svar beroende på kontaktperson.

Grönområden

Samfälligheten kommer tillsvidare att köpa in skötsel av häckar och planteringar under perioden maj-oktober enligt stämmobeslut 2018. Det kommer att vara ett pågående arbete med att lägga till och ta bort skötselytor för att vi ska nå en balans mellan vad det får kosta och vilka områden som kräver kontinuerlig skötsel.

Generellt kan man säga att ju tidigare vi tar bort sly under städdagarna, desto lättare kommer vi undan än om vi väntar tills dessa vuxit till sig och blivit träd. Plus det ser snyggare ut i området om slyet/vildvuxna rosenbuskar etc. är borta. Förhoppningsvis håller detta ner

antalet råttor också.
Inga större insatser planerade under 2024.

Lekplatser

Inga större insatser planerade under 2024. Eventuellt kommer en del virke bytas ut under städdagen 2024.

Gångvägar och parkeringsplatser

Översyn av växtlighet kring våra gångvägar kommer fortsatt ske, för att säkerställa tillgänglighet för snöröjning, samt tillgodose bra ljusspridning i området.

Underhåll inklusive ogrärensning kring dagvattenbrunnar, ska ske vid städdagar för att tillgodose bra avrinning från vägar och parkeringsytor.

I arbetet med den långsiktiga underhållsplanen har en besiktning av samfällighetens asfalterade ytor skett och skicket bedöms i stort vara gott. Några ytor har dock skador från trädrötter som bedöms behöva åtgärdas inom en snar framtid.

Trafiksäkerhet

Fortsatt följer samfälligheten de riktlinjer och direktiv som Huddinge kommun satt upp för detta. De åtgärder som genomförts kommer hållas under uppsikt, för att säkerställa att de fungerar som tänkt och uppfyller de krav som finns på detta.

Boende med häckar som vuxit ut över vägar och trottoarer, kommer att uppmanas ansa dessa för att underlätta för snöröjningsfordon och framkomsten för utryckningsfordon i nödsituationer.

Garage

Samfälligheten har att förvalta 14 garagelängor i varierande skick.

Den långsiktiga underhållsplanen innehåller många punkter som rör garagen, underlaget till denna plan kommer delvis från garagegruppen som inspekterade garagen under 2019, delvis från en extern besiktning utförd av Fastum, men numera mest ifrån det som observerats under pågående renoveringsarbete.

Renovering av garagen har nu kommit en bra bit på väg och kommer att fortsätta utefter prioriteringsordning. Om behov finns, kommer vi att fortsätta med att riva ut isolering, gipsskivor osv för att se hur skicket på konstruktionen ser ut. Vid garagen på Gamla Kyrkvägen kvarstår visst renoveringsbehov. Även elinstallationerna måste bytas ut i några av garagen.

Styrelsen har blivit upplysta om att mögel har spridits i taken i vissa av garagen samt att det är blött på mark. Styrelsen kommer under 2024 att åtgärda detta med en sk. mögeltvätt.

Hängrännor

Hängrännor som är anslutna till avloppssystemet är gemensam egendom och ska vid behov underhållas. Det är varje fastighetsägares skyldighet att vårda och rensa dessa.

Hängrännorna tillhör dock samfälligheten. Det finns inga planer på att byta ut hängrännorna de närmaste åren. Eventuella små justeringar och riktningar hanteras löpande av boende själva eller via styrelsen.

Inför takbyten ska den boende kontakta styrelsen, om detta medför att hängrännorna ändras.

El och belysning

Inventering kommer göras i garagen vid MBV gällande el installationer och belysning. Detta kommer ske under vårens städdagen 2024.

För laddning av el- och hybridbilar se under rubriken Garage.

Kabel-TV / Internet (fiber)

Det finns inga planerade åtgärder från samfällighetens sida under kommande år.

Information och hemsidan

Skriftlig information kommer att delas ut enstaka gånger i de fall där det är information som måste nå samtliga boende inom en viss tid t.ex. stämmohandlingarna.

Hemsidan www.baecken.org är det primära mediet för informationsspridning inom samfälligheten. Detta kompletteras med Facebooksidan Grisbyn:

www.facebook.com/Grisbyn

Kontakt med styrelsen sker via mail till styrelsen@baecken.org

Nyinflyttade kommer precis som tidigare år att få ett informationshäfte om samfälligheten av styrelsen. I informationen ingår bl.a. samfällighetens regler, gällande färgkoder och rekommendationer kring tak- och fönsterbyten.

BÄCKENS SAMFÄLLIGHET

Belopp i tkr

	Budget 2024	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
INTÄKTER				
Samfällighetsavgift	1 059	706	827	703
Avgår moms			-165	
Hysesintäkt kabel-tv	71	71	71	81
Hysesintäkter, p-plats, elstöd, mm	28	57	28	30
Vatten	500	270	285	280
Laddare, motorvärmare, el	100	1	1	1
Städavgifter	1	4	1	
Summa nettoomsättning	1 759	1 109	1 048	1 095
KOSTNADER				
Reparationer och underhåll	-250	-35	-240	-145
Driftkostnader				
Trädgårdsskötsel m m	-105	-90	-65	-87
Snöröjning/sandning	-96	-191	-96	-95
El	-190	-59	-108	-95
Vatten- och avlopp	-500	-317	-354	-300
Container/tippavgift	-25	-43	-10	-27
Bredband	-70	-58	-53	-65
Förbrukningsinventarier o material	-20	-21	-12	-2
Summa driftskostnader	-1 006	-779	-698	-671
Administrationskostnader				
Hemsida	-1	-1	-1	-1
Trycksaker	-4	-3	-1	-2
Porto	-10	-9	-6	-8
Styrelsearvode	-57	-54	-55	-54
Revisionsarvode	-2	-2	-2	-2
Sociala kostnader arvoden	-18	-18	-16	-18
Föreningsstämma/medlemsmöten, styrels	-10	-9	-5	-10
Ek förvaltning grundavtal	-46	-38	-36	-42
Underhållsplan				-1
Serviceavg till branschorgan	-17	-14	-11	-13
Räntor, bankkostnader m m	-2	6	-2	-1
Summa administrationskostnader	-167	-142	-135	-152
Summa kostnader	-1 423	-956	-1 073	-968
Räntenetto	-75			
Avskrivning elladdaranläggning	-100			
ÅRETS RESULTAT	161	153	-25	127
(vinst+, förlust-)				

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer för Bäckens samfällighetsförening 2024

Styrelse

Jenny Lantz	Ordförande	1 år omval
Gunilla Sandblom	Ledamot (Kassör)	1 år nyval
Angelika de Harder	Ledamot (Sekreterare)	1 år omval
Gustav Gafvelin	Ledamot	1 år nyval
Lina Särnklint	Ledamot	2 år omval
Jan Engström	Ledamot	Vald tom 2024
Hannes Falk	Suppleant	1 år omval
Anna Fornwall	Suppleant	2 år omval

Avgår:

Anders Thunholm	Ledamot (Kassör)
Mattias Eriksson	Ledamot

Revisorer

Tuula Ikonen Karlström	Revisor	1 år nyval
Emil Wanngren	Revisor	1 år omval
Hanna Wahlsten	Revisorsuppleant	Vald tom 2024

Avgår:

Andreas Gugg	Revisor
--------------	---------

Valberedning

Föreslås på stämman

Segeltorp den 24 mars 2024

Valberedningen

Kaj Nord

Fredrik Roos

Städdagar och Städledare

Föreslagna datum för städdagarna 2024 & 2025

- Vårstädning 2024-04-21
- Höststädning 2024-11-10

- Vårstädning 2025-04-12
- Höststädning 2025-11-08

OMRÅDE 1

Ertan Erdal

Mickelsbersvägen 386

076-0805292

Ertanerdal11@gmail.com

OMRÅDE 2

Daniel Wahlsten

Gamla kyrkvägen 28

073-7157282

Daniel.wahlsten@gmail.com

OMRÅDE 3

Steven Bartlett

Gamla kyrkvägen 56

076-363597

Stba002@hotmail.com

OMRÅDE 4

Lars Bodin

Gamla kyrkvägen 82

070-5134518

Lars.bodin@ownit.nu

OMRÅDE 5

Fredrik Roos

Mickelsbergsvägen 334

070-2305770

Fredrik.roos@ownit.com

OMRÅDE 6

Daniel Zarev

Mickelsbergsvägen 306

070-8275121

Dandza2@gmail.com

OMRÅDE 7

Ola Lundgren

Mickelsbergsvägen 292

073-9628808

Ola.lundgren@aol.se