

Var med och stäm i bäcken!

*Handlingar till Årsstämman 2023
2022-03-30, 19.00 i Segeltorpskolans matsal (gamla matsalen).*

*Direkt efter stämman hålls informationsmöte om kommande investering i
infrastruktur och utrustning för elbilsaddning.*



www.baecken.org
<https://www.facebook.com/Grisbyn>
<https://www.facebook.com/groups/grisbyn/>

HANDLINGAR TILL 2023 ÅRS STÄMMA

- Dagordning
- Förvaltningsberättelse 2022
- Verksamhetsberättelse 2022
- Resultat- och balansräkning
- Noter till årsredovisningen
- Revisionsberättelse
- Inkomna motioner
- Verksamhetsplan och budget 2023
- Valberedningens förslag
- Stäledare och städdagar 2023



DATUM FÖR ÅRETS STÄMMA

Årets stämma äger rum:

Torsdagen 30:e mars kl.19:00-20:00 i Segeltorpskolans gamla matsal.

Direkt efter årsstämman kommer elbilgruppen hålla ett informationsmöte om planerna kring infrastruktur för elbilsladdning i vår samfällighet.

Jenny Lantz

Ordförande

Fredrik Roos

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 2023 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
19. Information om elbilsladdning.

Styrelsen för SFF Bäckén, med säte i Segeltorp, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse 2022

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 2022-04-27 haft följande sammansättning:

Jenny Lantz	Ledamot	Ordförande
Mattias Eriksson	Ledamot	Vice ordförande
Fredrik Roos	Ledamot	Sekreterare
Anders Thunholm	Ledamot	Kassör
Angelika de Harder	Ledamot	
Lina Särnklint	Ledamot	
Hannes Falk	Suppleant	
Anna Fornwall	Suppleant	

Styrelsen har under 2022 haft 12 styrelsemöten.

Förtroendevalda revisorer

Andreas Gugg
Elin Ferdén

Förtroendevald revisorssuppleant

Emil Wanngren

Valberedning

Valberedningen som valdes på årsstämman 2022-04-27 består av:

Emine Oulad Younes
Kaj Nord

Förvaltning av samfälligheten

Ekonomisk förvaltning sköts av Fastum AB. Avtalet är bundet t.o.m. 2023-12-31.

Samfällighetens ekonomi

Utdebitering till medlemmarna av samfällighetens kostnader för 2022 har gjorts med 1 067 131 SEK.

Verksamhetsberättelse 2022

Omfattande tiden 1 januari till den 31 december 2022.

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 2023-12-31.

Avtalet förlängs med 1 år i taget och uppsägning 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 förnyelsefond. 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.

De senaste året har Stockholm Vatten höjt sina priser med c:a 5% per år. Motsvarande prisjusteringar görs för medlemmarna vid första möjliga faktureringsstillfälle av vatten.

Administration

3 fastigheter har bytt ägare under 2022.

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 tomt. 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 2022 togs ett träd ner vid trappan som går upp mot Alkärrsstråket vid garagen nära Häradsvägen. Trädet skymde gatubelysningen, det växte över garaget, samt att nedfallna bär och löv stockade igen hängrännan.

Lekplatser

Inget större har gjorts med lekplatserna under 2022.

Vi har bytt ut däckerna under gungbrädan samt städlat parkerna under städdagarna.

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.

En översyn i samfälligheten av asfaltens skick gjordes under 2020, några problemytor har identifierats och dessa har prioriterats i den långsiktiga underhållsplanen. Under 2021 togs ett par offerter in gällande detta, men på grund av att garagereoveringarna blev större än väntat, så pausades detta arbete under 2022.

Under 2022 målades parkeringsplatser uppe vid parkeringen på Gamla kyrkvägen. Det finns nu total 7 uppmålade platser.

Trafiksäkerhet

P-Grinden vid område 7 har lagats med ett nytt lås under 2022.

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.

Observera att installation av laddningsutrustning för bilar kräver styrelsens godkännande. För tillfället ger styrelsen inte tillstånd för flera installationer. Detta beslut är fattat främst p.g.a. av följande omständigheter:

- Garagens elsystem (framförallt inkommande matning och mellan garage) är inte dimensionerat för elbilsaddning och vi ligger nu på gränsen av vad som är möjligt.
- Laddstationer för elbilar och försäljning av el ingår inte i samfällighetens förrättning (d.v.s. vad samfälligheten får ansvara för och vilka frågor styrelsen får behandla). Det är därför juridiskt problematiskt för styrelsen att behandla denna typ av frågor utan att förrättningen ändras.

På grund av ovanstående så kan styrelsen inte garantera hur länge redan befintliga laddboxar kan behållas. Styrelsen kan med kort varsel kräva att de kopplas ur.

Styrelsen har under 2022 fortsatt att bevaka utvecklingen gällande elbilsfrågan. Under 2022 har en särskild grupp utrett frågan och bl.a. gjort undersökningar om intresset för elbilsaddning i området. Resultatet av gruppens arbete kommer redovisas på ett informationsmöte direkt efter ordinarie årsstämma 2023.

Laddbilsgruppen hade ett informationsmöte för styrelsen under juni månad angående hur deras arbete fortlöper. De bjöds även in till styrelsemötet i december för vidare information till styrelsen. Ett stort tack till denna grupp som gjort ett mycket bra och omfattande jobb under 2022!

Under 2022 tog vi hit Anticimex för att inspektera garagen på Gamla Kyrkvägen då vi misstänkte skadedjur. Det vi såg på två gavlar var några års angrepp av myror men Anticimex kunde konstatera att de hade avlägsnats och därför inte gjorde någon mer skada. Det vi blev informerade om att myror trivs i fukt och kan sprida fukt vidare. Myror förfryser när det är minusgrader så de kan inte överleva i våra garage nu efter att vi avlägsnat isoleringen. Åtgärder vi utför är att vi byter ut fuktigt virke och undersöker att det inte läcker från taket. Myrorna är aktiva under våren/tidig sommar så en årlig check när det börjar bli varmt är att rekommendera. Viktigt att veta att de små Svartmyrorna som man ibland kan se inte utgör någon skada, utan det är de större som heter Hästmyra.

Under augusti månad hade någon kört in i en stolpe i garage 6 och åstadkommit sådan skada att porten inte gick att öppna. Vi tog ut en snickare som reparerade skadan.

Vi har nu under 2022 slutfört arbetet att byta ut panel på garagen uppe på Gamla Kyrkvägen, samt lagat trasiga konstruktioner på gavlar uppe på Gamla Kyrkvägen. Samtliga garage har även målats av medlemmarna under vårstäddagen, samt under diverse helger. Under höststäddagen så grävde vi 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 kommer slutföras på vårstäddagen 2023).

Återstående arbete är förnyelse av elinstallationerna i garagen uppe vid gamla kyrkvägen. Detta arbete kommer att utföras under vintern 2023.

Hängrännor

Rensning av hängrännorna har även under 2022 utförts på städdagarna. Inga övriga underhållsarbeten har gjorts under året.

EI och belysning

Under 2022 har offerter tagits in för upprustningen av elsystemet i garagen på Gamla Kyrkvägen. Byte av kablar, vägguttag och ny belysning samt en ny 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 löper till slutet av 2023. Kostnaden för det analoga basutbudet är ca 53 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. Avtalet har inneburit en ökning av hastigheten och sänkning av månadskostnaden från: tidigare 100/100 MBPS för 199:-/hushåll och månad, till nuvarande 250/250 MBPS för 169:-/hushåll och månad.

Utöver detta kan en valfri uppgradering till 1000 MBPS för 299:-/hushåll och månad göras.

Information och hemsidan

Viktig information inklusive stämmohandlingar har lämnats i brevlådor.

Viktig information har också meddelats via samfällighetens hemsida www.baecken.org och Facebooksidan Grisbyn: www.facebook.com/Grisbyn.

Vi har haft driftstörningar gällande hemsidan under slutet av 2022, dessa har tillfälligt åtgärdats och permanent lösning kommer införas under 2023 (se verksamhetsplan för 2023).

Direkt kontakt med styrelsen har skett via mail till styrelsen@baecken.org

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	801 873	789 125
Övriga rörelseintäkter	3	293 157	282 172
Summa rörelseintäkter		1 095 030	1 071 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-816 011	-1 639 162
Övriga externa kostnader	5	-79 577	-76 429
Personalkostnader	6	-73 660	-67 155
Summa rörelsekostnader		-969 248	-1 782 746
Rörelseresultat		125 782	-711 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 030	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76	0
Summa Finansiella poster		954	0
Resultat efter finansiella poster		126 736	-711 449
Årets resultat		126 736	-711 449

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	520 319	310 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 094	80 589
Summa kortfristiga fordringar		553 413	391 326
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		824 854	822 901
Summa kassa och bank		824 854	822 901
Summa omsättningstillgångar		1 378 267	1 214 227
SUMMA TILLGÅNGAR		1 378 267	1 214 227
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		877 146	1 677 146
Summa bundet eget kapital		877 146	1 677 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-94 379	-182 929
Årets resultat		126 736	-711 449
Summa fritt eget kapital		32 357	-894 378
Summa eget kapital		909 503	782 768
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 153	111 901
Övriga skulder		87 330	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	306 281	319 558
Summa kortfristiga skulder		468 764	431 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 378 267	1 214 227

Noter

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Samfällighetsavgift	702 754	706 642
P-plats och garage	27 899	11 143
Kabel-TV och bredband	71 220	71 340
	801 873	789 125

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vatten, ej moms	280 164	272 725
El laddplatser	12 244	0
Städavgifter	-300	8 250
Motorvärmare	600	1 200
Betalningspåminnelse	420	0
Öresutjämning	29	-4
	293 157	282 172

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	82 498	71 605
Kostnader i samband med städdagar	3 635	5 850
Snöröjning/sandning	95 422	111 392
Reparationer	26 075	4 814
Trädgård och utemiljö	1 680	6 273
Planerat underhåll	116 856	934 858
El	94 594	83 939
Vatten och avlopp	300 221	298 299
Avfallshantering	27 121	37 525
Bredband	65 180	63 395
Förbrukningsinventarier	1 846	12 551
Förbrukningsmateriel	884	4769
Rep/underhåll inv/verktyg IT	0	3 892
	816 012	1 639 361

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	1 387	1 510
Porto	8 044	7 425
Kontorsmaterial	0	738
Trycksaker	1 738	9 093
Föreningsgemensamma kostnader	3 458	3 001
Ekonomisk förvaltning	41 555	36 127
Bankkostnader	1 602	1 883
Underhållsplan	0	1 095
Serviceavg. till branschorgan	13 393	12 938
Hyra/leasing av maskin/fordon	0	2 420
Övriga poster	8 400	199
	79 577	76 429

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	53 700	48 800
Revisionsarvode	2 350	2 300
Sociala avgifter på arvoden	17 610	16 055
	73 660	67 155

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	323	323
Avräkningskonto Fastum AB	468 478	310 414
Övrig kortfristig fordran	12	0
Förskottsbetald moms	52 506	0
	520 319	310 737

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Villaägarnas Riksförbund	9 320	8 733
Kabel-TV	14 489	16 295
Ekonomisk Förvaltning	10 929	0
Vattenintäkter	60 511	55 561
Elintäkter laddplatser	12 244	0
Avdrag städavgifter	-74 400	0
	33 093	80 589

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	258 973	210 533
Städavgifter	0	66 750
Revisionsarvode, internt	2 500	2 500
El från Vattenfall	3 236	4 856
El från Telge Energi	8 425	9 785
Vattenkostnad	26 893	25 134
Överbetalning, ej reskontra	6 254	0
	306 281	319 558

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	802	789	783	661
Resultat efter finansiella poster	127	-711	229	-9
Soliditet (%)	66,0	64,5	80,3	77,1

Förändring av eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 677 146	-182 929	-711 449	782 768
Disposition av föregående års resultat:	-800 000	88 551	711 449	0
Årets resultat			126 736	126 736
Belopp vid årets utgång	877 146	-94 378	126 736	909 504

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-94 379
årets vinst	126 736
	32 357
behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	150 000
ianspråktagande av medel ur yttre fonden för underhåll	-116 856
i ny räkning överföres	-787
	32 357

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

Segeltorp den 2023-03-13

.....
Jenny Lantz
Ordförande

.....
Mattias Eriksson
Vice ordförande

.....
Fredrik Roos
Sekreterare

.....
Anders Thunholm
Kassör

.....
Angelika de Harder.

.....
Lina Särnklint

Plats för revisionsberättelse

Motioner

Inga inkomna motioner detta år.

Verksamhetsplan för 2023

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 2023 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. Nu när vi nu haft en dialog med kommunen gällande vem som äger vad så blir nästa steg att inspektera skicket på de ledningar som samfälligheten äger (framförallt de ledningar som löper under våra huskroppar). Styrelsen avser därför fortsatt att förbättra underhållsplanen inom detta område under de närmaste åren. Under 2023 avser styrelsen att låta utföra en stickprovsinspektion (filmning) av ledningarna under ett par av våra huskroppar.

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 2023-12-31. 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.

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	8 332 kr/fastighet och år
Kabel-tv avgift (fiber- och analoga kanaler)	720 kr/fastighet och år
Summa	9 052 kr/fastighet för 2023

Motor- eller kupévärmare	400 kr/garageplats, fr.o.m. oktober t.o.m. april.
Motor- och kupévärmare	600 kr/garageplats, fr.o.m. oktober t.o.m. april.
Avgift för uppställning av husvagn/bil	1 500 kr/vagn, fr.o.m. oktober t.o.m. april.
Avgift för uppställning av avställd bil	750 kr/halvår
Förskott städavgift	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 7 % för 2023.

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.

Lekplatser

Inga större insatser planerade under 2023.

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 ogräsrensning 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 nära framtid. Styrelsen avser att under 2023 fortsätta arbetet med att ta in offerter för åtgärd av dessa avsnitt.

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 ansöka om 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. T ex behöver 2 gavlar inom närmaste framtiden bytas ut samt att jord som ligger mot en vägg måste grävas bort. 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 2023 låta undersöka detta och utreda möjliga åtgärder.

Styrelsen kommer under 2023 fortsätta följa utvecklingen av de juridiska aspekterna kring elbilsladdning och samfälligheter. Det verkar som om Lantmäteriet nu öppnar upp för att det inte krävs ändringar i samfälligheters förrättning för att införa möjlighet för elbilsladdning.

Under 2022 har en särskild grupp utrett ladd-frågan och bl.a. gjort undersökningar om intresset för elbilsladdning i området. Resultatet av gruppens arbete kommer redovisas på ett informationsmöte direkt efter ordinarie årsstämma 2023.

Styrelsen tackar elbilsgruppen för ett väl utfört arbete under 2022!

Observera att ny-installation av laddningsutrustning för bilar är stoppat, ingen medlem kommer få styrelsen tillstånd innan en långsiktig lösning finns på plats. Bakgrunden till detta finns att läsa på hemsidan.

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

El och belysning

Elinstallationerna i några av våra garage, framförallt de som vi rev ur gips och isolering ur under 2021, kommer behöva bytas ut under 2023 p.g.a. elsäkerhet. Inga andra planer än att ersätta befintlig installation med en ny (enligt gällande regelverk med jordfelsbrytare m.m.) finns för tillfället. Styrelsen kommer under 2023 att inventera befintliga elinstallationer inom garagen på Mickelbergsvägen för att kunna bedöma om åtgärder kommer behövas göras

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 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 har vi haft 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 kommer därför under 2023 se till att hemsidan uppdateras.

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.

Budget 2023

Belopp i tkr	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022	Utfall 2021
INTÄKTER				
Samfällighetsavgift	827	703	827	707
Avgår moms	-165			
Hysesintäkt kabel-tv	71	81	71	71
Hysesintäkter, p-plats	28	30	10	11
Vatten	285	280	285	273
Motorvärmare	1	1	1	1
Städavgifter	1		2	8
Summa nettoomsättning	1 048	1 095	1 196	1 071
KOSTNADER				
Reparationer och underhåll	-240	-145	-250	-945
Driftkostnader				
Trädgårdsskötsel m m	-65	-87	-80	-78
Snöröjning/sandning	-96	-95	-115	-111
El	-108	-95	-85	-84
Vatten- och avlopp	-354	-300	-300	-299
Container/tippavgift	-10	-27	-30	-38
Bredband	-53	-65	-64	-63
Förbrukningsinventarier o material	-12	-2	-20	-23
Summa driftskostnader	-698	-671	-694	-696
Administrationskostnader				
Hemsida	-1	-1	-2	-2
Trycksaker	-1	-2	-10	-10
Porto	-6	-8	-7	-7
Styrelsearvode	-55	-54	-49	-49
Revisionsarvode	-2	-2	-2	-2
Sociala kostnader arvoden	-16	-18	-16	-16
Föreningsstämma/medlemsmöten, styrelsemöten	-5	-10	-18	-4
Ek förvaltning grundavtal	-36	-42	-38	-36
Underhållsplan		-1		-1
Serviceavg till branschorgan	-11	-13	-12	-12
Bankkostnader m m	-2	-1	-4	-2
Summa administrationskostnader	-135	-152	-158	-141
Summa kostnader	-1 073	-968	-1 102	-1 782
ÅRETS RESULTAT	-25	127	94	-711
(vinst+, förlust-)				

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer för Bäckens samfällighetsförening 2023

Styrelse

Jenny Lantz	Ordförande	1 år omval
Anders Thunholm	Ledamot (Kassör)	1 år omval
Angelica de Harder	Ledamot (Sekreterare)	Vald tom 2023
Mattias Eriksson	Ledamot	1 år omval
Lina Särnklint	Ledamot	Vald tom 2023
Jan Engström	Ledamot	2 år nyval
Hannes Falk	Suppleant	1 år omval
Anna Fornwall	Suppleant	Vald tom 2023

Avgår:

Fredrik Roos	Ledamot (Sekreterare)
--------------	-----------------------

Revisorer

Andreas Gugg	Revisor	Vald tom 2023
Emil Wanngren	Revisor	1 år omval
Hanna Wahlsten	Revisorsuppleant	2 år nyval

Avgår:

Elin Ferdén	Revisor
-------------	---------

Valberedning

Föreslås på stämman

Segeltorp den 21 februari 2023

Valberedningen

Kaj Nord
Emine Oulad Younes

Städdagar och Städledare

Föreslagna datum för städdagarna 2024

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

Städledare kalenderåret 2023

- Vårstädning 2023-04-22
- Höststädning 2023-11-11

OMRÅDE 1

Ali Kamyab, 073-9383099
Mickelsbersvägen 382
ali.kamyab74@gmail.com

OMRÅDE 2

Britt-Marie Edström, 072-2405727
Gamla kyrkvägen 30
brittenedstrom@gmail.com

OMRÅDE 3

Angelika och Kasper De Harder, 076-6325300
Gamla kyrkvägen 54
Ang.blom@yahoo.com
Kasperde@hotmail.com

OMRÅDE 4

Henrik Nord, 070-2067519
Gamla kyrkvägen 80
Henriknord1@outlook.com

OMRÅDE 5

Anders Thunholm
Mickelsbergsvägen 332
Andersthunholm62@gmail.com

OMRÅDE 6

Rickard Lundin, 070-2626935
Mickelsbergsvägen 304
Rickardlundinsmaleri@gmail.com

OMRÅDE 7

Daniel La Placa, 070-5766147
Mickelsbergsvägen 290
daniellaplaca@gmail.com

Information på ordinarie årsstämma 2023, om ett eventuellt införande av laddinfrastruktur för elbilar i Bäckens Samfällighetsförening.

Nedanstående är information från "Laddbilsgruppen", om var vi står idag och hur vi kan gå vidare med att installera en infrastruktur som möjliggör laddning av elbilar/laddhybrider inom Bäckens samfällighet.

En ökad andel medlemmar i Bäckens samfällighet har uttryckt önskemål om att få möjlighet att kunna ladda sin elbil på egen garageplats. Att införa ladd-platser i en samfällighetsförening av vår storlek innebär hänsyn till olika krav, behov, åsikter samt att det finns en lagstiftning som samfälligheten behöver förhålla sig till.

En stor fråga har varit om vår samfällighet behöver ansöka om omprövning av föreningens anläggningsbeslut. Ett "anläggningsbeslut", som skapades när vår samfällighet bildades 1980 och fastställdes i en Lantmäteriförrättning, är ett dokument som reglerar vad som i vårt område ska anses som gemensamt och därmed förvaltas av oss alla via en vald styrelse. I Bäckens anläggningsbeslut, i likhet med många andra äldre föreningar, finns av förståeliga skäl ingen text om att vårt elsystem i garagen kan användas till elbils-laddning. Nu har det utretts, via ett antal domar och fastställt i Högsta domstolen, att föreningar som tidigare har haft el-infrastruktur på varje personlig parkeringsplats och som har använts till motor-/elvärmare eller laddplats må uppgraderas med lastbalansering/lastfördelare på samfällighetens bekostnad, som sedan möjliggör att alla platser kan förses med en personligt betald laddbox. Att bara sätta upp ett antal laddstolpar på parkeringsplatser kräver dock ett nytt anläggningsbeslut, då detta är en nyinstallation. Samfälligheten äger och underhåller infrastrukturen medan laddboxarna ägs och underhålls av respektive fastighetsägare. Om man får bidrag så ska boxen sitta kvar vid ägarbyte och ny ägare får ett nytt eget abonnemang av laddboxleverantör.

Alltså, de som vill ha en laddbox står för alla kostnader för denna utrustning samt förbrukad el, administration, service och underhåll. Men vi står alla gemensamt via samfälligheten, även de som aldrig tänkt skaffa elbil, för den uppgradering av elnätet som behövs för att möjliggöra uppgraderingen. Uppskattas idag till ca 5 000 kr inkl bidrag. Det krävs ett majoritetsbeslut på en stämma för att ett sådant beslut ska kunna genomföras.

Två gånger sedan 2019 har det gått ut enkäter i elbilsfrågan till samtliga i Bäckens samfällighet. Vid den senaste gången under hösten 2022, inkom det hela 95 svar av 99 möjliga. En hel del kommentarer och funderingar finns också med bland svaren och här följer en sammanfattning av enkätsvaren.

70 stycken är positiva eller mycket positiva till elbilladdning.

13 stycken är neutrala.

15 stycken av ovanstående säger att de redan har någon form av bil som behöver laddning.

14 stycken säger att de är ointresserade.

Utifrån svaren är den allra viktigaste egenskapen att man får en egen plats att ladda på. Prestandan, alltså hög laddeffekt, är av mindre betydelse och utifrån det personliga körmönstret är det bara några få enskilda som behöver en större effekt än vad man normalt finner på en "hemanläggning". Laddgruppen har kontaktat flera leverantörer av möjliga lösningar och fått in offerter från tre stycken (från sommaren 2022). När det gäller el-infrastrukturen ser alla lösningar i princip likadana ut. Sedan

kan de personliga laddboxarna ha olika tekniska lösningar men alla varianter bygger på "lastfördelning" för att inte överbelasta elnätet. Alla boxar måste dock vara av samma slag i hela anläggningen.

Är det få som laddar samtidigt så är tanken att det blir 22 kW/h per laddplats medan om många laddar så blir det som minst 3,7 kW/h. En normal elbil drar ca 2 kW/h per körd mil.

Utifrån vad laddgruppen just nu kan bedöma (januari 2023) och med en 15 % uppskrivning av offerter från sommaren 2022 så kan en förenklad kostnadsstruktur se ut så här.

Samfälligheten ordnar, på alla medlemmar bekostnad, en uppgradering av inkommande elnätet via nätleverantör och internt elnät i garagen via laddboxleverantör. Kostnad ca 1 miljon inkl moms (minus bidrag). Samtliga platser är då förberedda för en personlig laddbox.

Varje intresserad medlem beställer installation av laddbox till en kostnad av ca 12 - 15 000 kr inkl moms per styck (minus bidrag), beroende på hur många som ansluts sig från "dag 1".

"Gruppbeställning" ger billigare pris och förenklar dessutom bidragsansökan till Naturvårdsverket.

Vill de med laddbox och/eller styrelse att samfälligheten låter tredjepartsföretag sköta avläsning/fakturering/service så blir det ca 60 kr/mån/laddbox plus 15 % på gällande kWh-pris och förbrukning. Och naturligtvis sedan även kostnaden för förbrukade kWh, en kostnad som samfälligheten gemensamt bestämmer vad den ska vara eller bara rent självkostnadspris.

Debitering av rörliga kostnader, om vi väljer tredjepartsbetalning, kan ske på många olika sätt, såsom e-faktura, kreditkort, Swish. De flesta leverantörer har "appar och molntjänster" för övervakning och funktionsstyrning av respektive laddbox.

Man kan få bidrag från Naturvårdsverket med 50 %, dock max upp till 15 000 kr bidrag per installerad laddbox. För att då utnyttja detta bidrag fullt ut är det viktigt att så många som möjligt installerar även laddboxen. Bara el-infrastruktur ger inget bidrag, det måste också sättas upp laddboxar.

Ett hypotetiskt räkneexempel: Om alla 99 fastigheter är med så blir det ett maxbidrag på ca 1 miljon kronor, som ger en kostnad på 10 000 sek per fastighet. Vid 50 installerade laddboxar så passerar vi en brytpunkt som innebär att fastigheter utan laddbox betalar 5 000 kr och de med laddbox fortsatt betalar 10 000 kr. De som senare vill ansluta laddbox betalar full kostnad för installation av laddbox, i nuläget 12-15 000 kr och får sedan själva ansöka bidrag från myndigheter enligt då gällande regler.

Laddgruppen rekommenderar att Bäckens Samfällighetsförening, vid en extra stämma i maj och med absolut majoritet, ska besluta:

1. att bifalla styrelsen beslut (utifrån rättsfall och vägledning från Lantmäteriet), att inte ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet.
2. att ansöka om utökade el-serviser samt uppgradera infrastruktur i gemensamma garagelängor, för att kunna tillgodose framtida personliga laddbilsbehov.
3. att styrelsens budget, om ett nytt investeringsbehov på 1 miljon kronor inkl moms (minus bidrag) för lastbalansering/elförstärkning, fastslås. Finansieringsmodell avgörs av styrelsen.
4. att styrelsen fortsatt övervakar, och sedan fastlägger, laddgruppens arbete med att utreda prissättningen och betalningsmodellen utifrån de förutsättningar som passar samfälligheten bäst.
5. att ge styrelse i uppdrag att skriva ihop en bidragsansökan till Naturvårdsverket för lastbalansering och "samansökan" för de medlemmar som önskar laddbox från dag 1.
6. att enbart införa kompletta laddplatser på de personliga garageplatser som respektive medlem har anmält intresse för samt förbereda alla övriga.
7. att styrelsen skapar regler för de medlemmar som först längre fram önskar få en laddbox monterad. Viktigt är att nu investerad teknik harmoniserar med framtida teknikutveckling.