

Var med och stäm i bäcken!

*Handlingar till Årsstämman 2021
2021-04-27, 19.00 utomhus i område 2.*



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

HANDLINGAR TILL 2021 ÅRS STÄMMA

- Dagordning
- Förvaltningsberättelse 2020
- Verksamhetsberättelse 2020
- Resultat- och balansräkning
- Noter till årsredovisningen
- Revisionsberättelse
- Inkomna motioner
- Verksamhetsplan och budget 2021
- Valberedningens förslag
- Städdedare och städdagar 2021

DATUM FÖR ÅRETS STÄMMA

Årets stämma äger rum:


Tisdagen 27:e april kl.19:00-20:00 utomhus i Område 2.

Utnyttja gärna möjligheten att lämna fullmakt till en granne för att hålla nere antalet personer på stämman.

På grund av rådande omständigheter så serveras inget i samband med stämman, vi kommer försöka hålla stämman så kortfattad som möjligt.



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 2021 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 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse 2020

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 friitor
- 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 2020-04-27 haft följande sammansättning:

Jenny Lantz	Ledamot	Ordförande
Emine Oulad Younes	Ledamot	Vice ordförande
Fredrik Roos	Ledamot	Sekreterare
Anders Thunholm	Ledamot	Kassör
Kaj Nord	Ledamot	
Emil Wanngren	Ledamot	
Mattias Eriksson	Suppleant	

Styrelsen har under 2020 haft 12 styrelsemöten, de flesta har hållits antingen utomhus eller via Teams.

Förtroendevalda revisorer

Andreas Gugg
Annika Ritzl

Förtroendevald revisorssuppleant

Lars Holmqvist

Valberedning

Valberedningen valdes på extrastämma 2021-01-18 (punkten bordlades på ordinarie stämma p.g.a. pågående pandemi).

Erika Sales
Helena Quedlinburg

Förvaltning av samfälligheten

Ekonomisk förvaltning sköts av Fastum AB. Avtalet är bundet t.o.m. 2021-12-31.

Samfällighetens ekonomi

Utdebitering till medlemmarna av samfällighetens kostnader för 2020 har gjorts med 1 047 225 SEK.

Verksamhetsberättelse 2020

Omfattande tiden 1 januari till den 31 december 2020.

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 viktigt 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 2020 mest gått ut på att styrelsen har prioriterat vilka underhållsåtgärder (från den långsiktiga underhållsplanen) som bör utföras närmast i tiden. I 2020 års prioritering hamnade en del av garagen högst upp på listan tillsammans med renovering av samtliga lekplatser (olika stort behov i olika lekplatser). Båda dessa arbeten har eller avses påbörjas under första halvåret 2021. Näst högst prioritering har om-asfaltering av några dåliga partier av våra gångvägar samt fortsatt garagerenovering. Styrelsen avser att ta in offerter på dessa arbeten under 2021 och eventuellt även påbörja dessa under året.

Under 2020 har även delar av samfällighetens spill- och dagvattenledningar spolats och filmats för att få en bild av nuvarande status och när större renoveringsbehov föreligger. Inget akut underhållsbehov upptäcktes från filmningen. Under 2021 avser styrelsen ta ställning till om även samfällighetens spillvattenledningar som går under själva fastigheterna ska spolats och filmas. Styrelsen avser också att reda ut exakt var gränsen går mellan ledningar som ägs av samfälligheten och vilka som ägs av kommunen samt de enskilda fastighetsägarna.

Ekonomisk förvaltning

Sedan beslut togs på årsstämman 2015 är samfällighetens ekonomiska förvaltning outsourcad till Fastum UBC Förvaltning. Nuvarande avtal löper till 2021-12-31.

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, kommande faktura efter städdag.

Normalt justerar Stockholm Vatten sina priser med 5% per år, vilket innebär att motsvarande prisjusteringar görs för medlemmarna vid första möjliga faktureringsstillfälle av vatten.

Under 2020 har delar av samfällighetens spillvattenledningar och alla dagvattenledningar spolats och filmats för att få en bild av nuvarande status. Resultatet var positivt, inget renoveringsbehov föreligger de närmaste åren. Lite mer information finns under rubriken *Arbetsätt för underhålls- och reparationsarbeten ovan*.

Administration

6 fastigheter har bytt ägare under 2020.

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.

Grönområden

Styrelsens motion gällande inköp av skötsel av grönområden gick igenom på stämman 2018 och kontinuerlig skötsel av häckar och planteringar köptes 2020 igen in enligt offert från Christer Segerström AB under perioden maj-oktober 2020. Företaget har nu efter ägarbyte bytt namn till Svensk Utemiljö AB.

Under 2020 har följande arbeten köpts in och utförts av arborist:

- beskärning av körsbärsträd vid Mickelsbergsvägen 366-368
- fällning av två körsbärsträd vid område 2 (gräsmattan) / Mbv 356
- fällning av två-stammig björk vid Gamla Kyrkvägen 12-14

Utöver detta fälldes en lutande björk vid Gamla Kyrkvägen 12 som började utgöra en risk på lång sikt.

Vid låga staketet mot Lövkärsvägen 25 kapades mycket sly bort i samband med höstens städdag och i fortsättningen är detta något som vi måste hålla efter. Görs det kontinuerligt är det inget övermäktigt arbete.

Samma gäller träd/grenar/sly som växer över cykel-/gångbanan vid Häradsvägen. Det är samfällighetens ansvar att hålla efter detta område från Alkärrsstråkets början mot Mickelbergsvägen.

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

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

Lekplatser

Underhållsbehovet för lekplatserna har under 2020 gått igenom och tagits med i den långsiktiga underhållsplanen för bedömning av prioriteringsordning. Nu har en lekplatsgrupp bildats och under hösten / vintern 2020 har det gjorts besiktningar och det kommer att ske uppdateringar i lekplatserna med nya gungbrädor/ gunghästar / nya bänkar samt nya gungor. Vi kommer även att köpa in ett pingisbord och en basketkorg till området. Lekställningarna i område 6 och område 3-4 kommer att renoveras. Detta kommer att ske under våren / sommaren 2021.

Gångvägar och parkeringsplatser

Snöröjning och sandning utfördes av Christer Segerström AB. Företaget har efter ägarbyte nu bytt namn till Svensk Utemiljö AB. Samfälligheten har anlitat samma företag sedan 2004 och de var även anlitade för vintern 2019-2020.

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 har gjorts under 2020, några problemytor har identifierats och dessa har prioriterats i den långsiktiga underhållsplanen.

Trafiksäkerhet

Fartgupp finns monterade under sommarhalvåret mellan garage 5 och 6, längs infarten vid Mickelsbergsvägen. Vintertid demonteras guppen för att underlätta för snöröjningen. Montering/demontering av guppen har utförts under städdagarna. Men efter vårstäddagen fick styrelsen in ett önskemål om vi kan vänta med att montera guppen tills att sopning av vägar och

parkeringar utförts. Svensk Utemiljö AB (f.d. Segerströms) som utför sopningen berättade att det skulle underlätta betydligt för sopmaskinerna och detta kommer därför att tas med i städprotokollet till vårstäddagen 2021.

De svarta så kallade P-grindarna vid infarterna till småvägarna inom samfälligheten utgör en del av trafiksäkerhetsarbetet 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.

Styrelsen har också åtgärdat trafiksäkerheten kring häckar i området genom beskärning av höga häckar som skymt sikten runt hörn.

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.

Det har under 2020 installerats ytterligare en laddstation, i garage 1.

Boende har själva stått för installationskostnaden, *obs se tillägg nedan*.

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 är inte dimensionerat för elbilsladdning 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 får samfällighet ansvarar 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 även under 2020 fortsatt att bevaka utvecklingen gällande elbilsfrågan. Då det juridiska läget fortfarande är otydligt så tror styrelsen att den bästa lösningen på denna fråga kan vara att starta en egen ekonomisk förening som hanterar elbilsladdning. Alla samfällighetens medlemmar som är intresserade av att ha tillgång till elbilsladdning kan då gå med i den föreningen.

Under senhösten 2020 togs ett flertal offerter in på att renovera fasader och dörrar på ett antal av våra garage. Detta arbete påbörjades sedan under Q1 2021.

Hängrännor

Rensning av hängrännorna har även under 2020 utförts på städdagarna.

Inga övriga underhållsarbeten har gjorts under året.

El och belysning

Inga nyheter under 2020

Gällande laddning av bilar se under *Garagen*.

Kabel-TV / Internet

Tjänsten fungerar tillfredställande, kabel TV levereras av Telenor.

Under 2019 tecknade samfälligheten ett nytt avtal med Ownit för bredbandet. Avtalet har inneburit en ökning av hastigheten och sänkning av månadskostnaden enligt: 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

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

Tidigare år har styrelsen diskuterat att byta till en ny hemsida, dock så har styrelsen under 2020 behållit den gamla hemsidan. Arbetet med en ny hemsida fortsätter dock under 2021, styrelsen kommer i god tid gå ut med information om adress m.m. till den nya sidan innan bytet sker.

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	782 832	661 392
Övriga rörelseintäkter	3	280 654	262 993
Summa rörelseintäkter		1 063 486	924 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-690 337	-732 030
Övriga externa kostnader	5	-78 038	-136 566
Personalkostnader	6	-65 841	-65 184
Summa rörelsekostnader		-834 216	-933 780
Rörelseresultat		229 270	-9 395
Resultat efter finansiella poster		229 270	-9 395
Årets resultat		229 270	-9 395

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	759 651	551 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	90 836	81 926
Summa kortfristiga fordringar		850 487	633 320
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 009 584	1 007 442
Summa kassa och bank		1 009 584	1 007 442
Summa omsättningstillgångar		1 860 071	1 640 762
SUMMA TILLGÅNGAR		1 860 071	1 640 762
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 527 146	1 377 146
Summa bundet eget kapital		1 527 146	1 377 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-262 199	-102 804
Årets resultat		229 270	-9 395
Summa fritt eget kapital		-32 929	-112 199
Summa eget kapital		1 494 217	1 264 947
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 791	50 273
Övriga skulder		0	30 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	320 063	295 078
Summa kortfristiga skulder		365 854	375 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 860 071	1 640 762

Noter

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Samfällighetsavgift	705 549	584 101
P-plats och garage	6 003	6 011
Kabel-TV och bredband	71 280	71 280
	782 832	661 392

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vatten, ej moms	276 655	254 721
Städavgifter	2 250	6 750
Motorvärmare	1 700	1 500
Öresutjämning	-4	22
Övriga ej momspliktiga ers. och intäkter	53	0
	280 654	262 993

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	93 398	111 278
Kostnader i samband med städdagar	3 150	-3 150
Snöröjning/sandning	44 166	108 557
Reparationer	4 660	45 598
Trädgård och utemiljö	32 798	40 284
Planerat underhåll	77 825	464
El	63 492	71 711
Vatten och avlopp	276 938	264 716
Avfallshantering	30 455	29 075
Bredband	63 260	62 477
Förbrukningsinventarier	195	239
Förbrukningsmaterial		781
	690 337	732 030

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hemsida	1 820	1 845
Porto	6 188	6 191
Föreningsgemensamma kostnader	6 037	48 057
Ekonomisk förvaltning	35 376	34 625
Bankkostnader	2 083	1 606
Underhållsplan	12 448	30 619
Serviceavg. till branschorgan	11 699	11 120
Gåvor	1 412	600
Övriga poster	975	1 903
	78 038	136 566

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	47 600	47 600
Revisionsarvode	2 500	2 500
Sociala avgifter på arvoden	15 741	15 084
	65 841	65 184

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	323	0
Avräkningskonto Fastum AB	756 422	551 394
Övrig kortfristig fordran	2 906	0
	759 651	551 394

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Villaägarnas Riksförbund	8 571	7 413
Kabel-TV	15 815	15 815
Ekonomisk Förvaltning	7 982	10 391
Vattenintäkter	58 468	44 557
Övriga intäkter	0	3 750
	90 836	81 926

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	211 048	152 505
Städavgifter	73 500	75 000
Revisionsarvode, internt	2 500	2 500
El från Vattenfall	4 402	5 634
El från Telge Energi	1 648	2 602
Avgift ombyggnation av elnät	3 525	0
Vattenkostnad	23 440	44 224
Sandning och snöröjning	0	12 613
	320 063	295 078

Flerårsöversikt (Tkr)

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	783	661	663	513
Resultat efter finansiella poster	229	-9	-21	73
Soliditet (%)	80,3	77,1	77,3	81,5

Förändring av eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 377 146	-102 804	9 395	1 283 737
Disposition av föregående års resultat:	150 000	-159 395	9 395	0
Årets resultat			229 270	229 270
Belopp vid årets utgång	1 527 146	-262 199	248 060	1 513 007


Förslag till behandling av ansamlad förlust

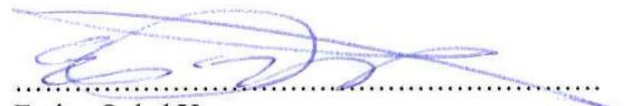
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-262 199
årets vinst	229 270
	-32 929
behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	150 000
i ny räkning överföres	-182 929
	-32 929


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

Segeltorp den 2021-03-30

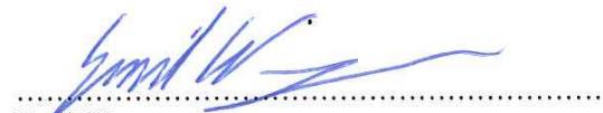

.....
Jenny Lantz
Ordförande


.....
Emine Oulad Younes
Vice ordförande


.....
Fredrik Roos
Sekreterare


.....
Anders Thunholm
Kassör


.....
Kaj Nord


.....
Emil Wanngren

Revisionsberättelse för samfällighetsföreningen Bäckén.

Revisionen omfattar räkenskapsåret 1 januari 2020 – 31 december 2020.

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 2021



Annika Ritzl



Andreas Gugg

Tre motioner till styrelsen i Bäckens Samfällighetsförening inför årsmöte 2021.

Bakgrund:

Med anledning av garagebrand 2011 och husbranden nu i januari 2021 och vår ökade oro för framtida bränder vill vi lämna följande tre motioner till styrelsen i Bäckens Samfällighetsförening.

Motion 1. Anlitande av brand/byggnadskonsult.

Vi önskar att föreningen tar initiativ och anlitar lämplig brand/byggnadskonsult för att ta reda på om det är möjligt att bygga på ökat skydd sk. brandvägg mellan våra olika radhusenheter.

Om det visar sig att det går att förbättra brandskyddet bör kostnadsförslag tas fram.

Motion 2. Förbud eller rekommendation mot fyrverkeri raketer.

Vi önskar att föreningen utverkar ett förbud eller en rekommendation att vi upphör att skjuta fyrverkeri raketer från Bäckens Samfällighets hela tomtområde. Både på egen tomt samt allmänna ytor.

Detta på grund av den allmänna risk fyrverkeripjäser utgör om de hamnar på fel plats.

Förbudet eller rekommendationen vore lämplig att föra in i samfällighetens stadgar.

Motion 3. Förbud eller rekommendation att inte använda diesel/bensinvärmare i garage.

Vi önskar att föreningen utverkar ett förbud eller en rekommendation att inte använda sk. dieselvärmare, bensinvärmare i våra bilar då de står parkerade i garagen.

Studerar man i bilinstruktioner och rekommendationer för olika typer av bilvärmare kan man konstatera att dessa inte är avsedda för att användas i oventilerade utrymmen som våra garagelängor är.

Förbudet eller rekommendationen vore lämplig att föra in i samfällighetens stadgar.

Med vänlig hälsning

Magnus Berglund Mickelsbergsvägen 270

Sven-Olof Aronsson Mickelsbergsvägen 268

Kristina Sahl Mickelsbergsvägen 266

Catharina Magnusson Mickelsbergsvägen 272

Anna Fornwall Mickelsbergsvägen 274

Ann Grip Mickelsbergsvägen 280

Ulf Baldhagen Mickelsbergsvägen 282

Lena Johansson Mickelsbergsvägen 298

Fredrik Sköldmark Mickelsbergsvägen 296

Ola Lundgren Mickelsbergsvägen 292

Manne Hermansson Mickelsbergsvägen 294

Sanna La Placa Mickelsbergsvägen 290

Lars Thorsén Mickelsbergsvägen 288

Lena Thomann Mickelsbergsvägen 284

Styrelsen svar till motion 1-3

Motion 1

Då samfällighetens förrättning inte omfattar de enskilda fastigheterna så kan inte styrelsen göra annat än att föreslå att denna motion avslås. Samfällighetens styrelse kan bara ta ansvar för sådant som ingår i samfällighetens förrättning, såsom garage, parkeringar och grönområden.

Det finns ju dock inget som hindrar engagerade grannar att gemensamt ta råd från en byggnads eller brandkonsult och samordna ev. åtgärder. Detta är dock inget som kan drivas inom samfällighetens ramar.

Motion 2

På samma sätt som svaret på motion 2 kan samfälligheten inte påverka eller ta ansvar för de enskilda fastigheterna, därför kan vi inte upprätta förbud om vad som gäller på de enskilda tomterna.

Att uppdatera stadgarna är en mycket komplicerad process som kräver inblandning av lantmäteriet. Stadgarna innehåller inte heller denna typ av information, (stadgarna kan läsas här: <http://www.baecken.org/mediawiki/images/c/c6/Stadgar.pdf>). Styrelsen föreslår därför att vi kan uppdatera våra ordningsregler med ett förbud för uppskjutning av fyrverkeri från samfällighetens mark.

Motion 3

På samma vis som i svaret på motion 2 så är det inte lämpligt att uppdatera samfällighetens stadgar med ordningsregler. Styrelsen föreslår därför avslag på motionen.

Att inte köra bränslevärmare i slutna utrymmen står som sagt i bilarnas instruktionsböcker och i många fall kommer även en varning upp när värmaren startas. Styrelsen anser det därför oklart hur mycket extra ett ”förbud” i samfällighetens ordningsregler skulle hjälpa. Oavsett avser styrelsen att uppdatera ordningsreglerna med detta.

OBS! Den största anledningen till att inte köra bränslevärmare i slutna utrymmen är risken för förgiftning p.g.a. värmarens avgaser (koldioxid, kolmonoxid, kväveoxider...).

Verksamhetsplan för 2021

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
- Om förvaltningen är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren
- 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 2021 att fortsätta med att uppdatera och se över prioriteringarna i den långsiktiga underhållsplanen. Under 2020 sa styrelsen upp avtalet med Fastum, gällande långsiktig underhållsplan. Från 2021 kommer därför styrelsen själv att hålla planen uppdaterad.

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. Det är också viktigt att förstå mer exakt vilka ledningar som ägs av kommunen samt var gränsen går mellan samfällighetens ansvar samt de enskilda fastighetsägarna. Styrelsen avser därför att förbättra underhållsplanen inom detta område under 2021.

Arbetsätt för underhålls- och reparationsarbeten

Vårt område är 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.

Med anledning av ovan och att det är svårt att få in 3 offerter vid förfrågningar, lade styrelsen en motion till 2018 års stämma om en förenkling av stadgarnas regler kring offertförfrågningar. Stämman röstade ja till motionens förslag. *Se rubrik nedan "Generellt nytt offertförfarande"*.

Vid 2018 års stämma beslutades att samfälligheten köper in skötsel av häckar och rabatter. Beslutet gäller tillsvidare.

Generellt offertförfarande

Styrelsen ska 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 2021-12-31. 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.

Avgifterna 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. Föreningen höjde efter beslut på vårens stämma avgiften till medlemmarna med 100 kr per månad och år. Styrelsen föreslår ingen ändring av avgiften för 2021.

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.

Dock ska uppställningen av husvagn och husbil 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 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 kommande faktura.

Sammanfattning - föreslagna avgifter och ersättningar

Samfällighetsavgift	7 132 kr/fastighet och år
Kabel-tv avgift (fiber- och analoga kanaler)	720 kr/fastighet och år
Summa	7 852 kr/fastighet för 2021

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 2021.

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 är framme och 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 är borta.

Lekplatser

Underhållsbehovet för våra lekplatser börjar bli stort, framförallt gäller det klätterställningarna i städområde 3-4 och i område 6.

Underhållsbehovet för lekplatserna har under 2020 gått igenom och tagits med i den långsiktiga underhållsplanen för bedömning av prioriteringsordning. Nu har en lekplatsgrupp bildats och under hösten / vintern 2020 har det gjorts besiktningar och det kommer att ske uppdateringar i lekplatserna med nya gungbrädor/ gunghästar / nya bänkar samt nya gungor. Vi kommer även att köpa in ett pingisbord och en basketkorg till området. Lekställningarna i område 6 och område 3-4 kommer att renoveras. Detta kommer att ske under våren / sommaren 2021.

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 (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 där skicket i stort bedöms vara gott. Några ytor har dock skador som bedöms behöva åtgärdas inom en nära framtid. Styrelsen avser att under 2021 ta in offerter för åtgärd av dessa avsnitt, som i samtliga fall påverkats av trädrötter.

Ommålning av parkeringsrutornas linjer kommer att fortsätta under 2021 då färgen på många ställen är bortnött.

Styrelsen skall även se om vi kan få till en parkeringsplats till vid Gamla Kyrkvägens parkering (högersida från gatan sett). Styrelsen skall även se över hur vi kan få till några handikapps-platser på våra parkeringar. Vid Gamla Kyrkvägens uteparkering och längs med vägen är det stundtals hög tryck på platserna men som det ser ut idag är det inget vi kan göra mycket åt. Flera av oss har två bilar och vissa av garagen används som förråd.

Trafiksäkerhet

Fortsatt följs 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 sig breda ut över vägar och trottoarer, kommer att uppmanas ansa dessa för att underlätta för snöröjningsfordon och även framkomsten för utryckningsfordon i nödsituationer.

Efter vårstäddagen 2020 fick styrelsen in ett önskemål om vi kan vänta med att montera fartguppen tills att sopning av vägar och parkeringar utförts. Svensk Utemiljö AB (f.d. Segerströms) som utför sopningen berättade då att det skulle underlätta betydligt för sopmaskinerna. Detta kommer att tas med i städprotokollet till vårstäddagen 2021.

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 i samband med vårt avtal om underhållsplan med dem.

Renovering av garage har nu påbörjat och kommer att fortsätta utefter prioriteringsordning.

Styrelsen, i samråd med garagegruppen, såg behovet av att omgående vid stämman 2020 tillsätta en ny intressegrupp för att grundligt utreda förutsättningarna för samfälligheten att tillhandahålla laddning av el- och hybridbilar. Ingen sådan grupp har dock bildats under 2020 pga lågt intresse.

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 i förvaltningsberättelsen för 2020 och/eller på hemsidan).

Styrelsen kommer under 2021 fortsätta följa utvecklingen av de juridiska aspekterna kring elbilsladdning och samfälligheter. Då detta är något som inte ingår i samfällighetens förrättning, har styrelsen inte rätt att jobba med denna fråga i någon större utsträckning. Styrelsen fortsätter därför att hävda att denna fråga måste behandlas i en separat grupp, utanför ordinarie styrelse. Om inte en sådan grupp bildas kan medlemmarna inte räkna med att så mycket kommer hända i denna fråga under 2021. Ett förslag är, att de medlemmar som är intresserade, bildar en separat ekonomisk förening för elbilsladdning. Denna förening skulle enbart fokusera på att tillhandahålla elbilsladdning för dess medlemmar. På så vis skulle man slippa de juridiska problemen med samfällighetens förrättning. I ett sådant scenario kan samfälligheten tänkas låna ut mark m.m. till denna förening.

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.

Vid eventuellt takbyte kontaktar den boende styrelsen om detta medför att hängrännorna ändras.

El och belysning

Inga större arbeten är inplanerade under 2021.

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 2021 fortsätter arbetet med att ersätta den gamla hemsidan med en ny. Styrelsen kommer i god tid innan bytet gå ut med information om hur man får tillgång till den nya hemsidan.

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 2021	Utfall 2020	Budget 2020	Utfall 2019
INTÄKTER				
Samfällighetsavgift	702	705	704	584
Hysesintäkt kabel-tv, ej moms	71	71	71	71
Hysesintäkter, p-plats ej moms	6	6	6	6
Vatten, ej moms	279	277	255	255
Motorvärmare	2	2	2	2
Städavgifter		2	7	7
Summa nettoomsättning	1 060	1 063	1 045	925
KOSTNADER				
Reparationer och underhåll	-250	-115	-200	-116
Driftkostnader				
Trädgårdsskötsel	-115	-93	-75	-109
Snöröjning/sandning	-100	-44	-120	-109
El	-72	-64	-74	-72
Vatten- och avlopp	-280	-277	-270	-265
Container/tippavgift	-20	-30	-25	-29
Bredband	-63	-63	-63	-62
Förbrukningsinventarier o material	-19	-5	-15	-1
Summa driftskostnader	-669	-576	-642	-647
Administrationskostnader				
Hemsida	-2	-2	-4	-2
Porto	-6	-6	-6	-6
Styrelsearvode	-54	-48	-53	-48
Revisionsarvode	-2	-3	-3	-3
Sociala kostnader arvoden	-16	-15	-15	-15
Föreningsstämma/medlemsmöten, styrel	-16	-5	-11	-48
Ek förvaltning grundavtal	-36	-36	-37	-36
Underhållsplan		-12		
Serviceavg till branschorgan	-12	-12	-11	-11
Bankkostnader m m	-3	-3	-3	-3
Summa administrationskostnader	-147	-143	-138	-172
Summa kostnader	-1 066	-834	-985	-935
ÅRETS RESULTAT	-6	229	60	-9
(vinst+, förlust-)				

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer för Bäckens samfällighetsförening 2021

Styrelse

Jenny Lantz	Ordförande	1 år omval
Anders Thunholm	Ledamot (Kassör)	Vald tom 2021
Fredrik Roos	Ledamot (Sekreterare)	Vald tom 2021
Emine Oulad Younes	Ledamot	1 år omval
Kaj Nord	Ledamot	Vald tom 2021
Mattias Eriksson	Ledamot (tidigare suppl)	2 år nyval
Hannes Falk	Suppleant	2 år nyval

Avgår:

Emil Wanngren Ledamot

Revisorer

Andreas Gugg	Revisor	Vald tom 2021
Elin Ferdén	Revisor	2 år nyval
Emil Wanngren	Revisorsuppleant	1 år nyval

Avgår:

Annika Ritzl Revisor
Lars Holmqvist Revisorssuppleant

Valberedning

Föreslås på stämman

Segeltorp den 20 februari 2021

Valberedningen

Erika Sales
Helena Quedlinburg

Föreslagna datum för städdagarna 2022

- Vårstädning 2022-04-24
- Höststädning 2022-11-13

STÄDLEDARE KALENDERÅRET 2021

- Vårstädning 2021-04-25
- Höststädning 2021-10-24

OMRÅDE 1

Khalil Chalhoub
Mickelsbergsvägen 378
Tel: 073-990 20 70
e-post: khello59@hotmail.com

OMRÅDE 2

Mattias Eriksson
Gamla Kyrkvägen 16
Tel: 073-431 09 56
e-post: mattias.eriksson@elljusdesign.se

OMRÅDE 3

Janne Lindén / Annika
Gamla Kyrkvägen 50
Tel: 070-520 7452
e-post: janne.linden@live.com

OMRÅDE 4

Gustav Gafvelin
Gamla Kyrkvägen 76
Tel: 070-251 91 23
e-post: gustav.gafvelin@gmail.com

OMRÅDE 5

Jörgen Jäderberg och Erika Sales
Mickelsbergsvägen 350
Tel: 070-674 67 87
e-post: erisales@gmail.com, jorgen.jaderberg@gmail.com

OMRÅDE 6

Anton & Paulina Larsson Bånge
Mickelsbergsvägen 322
Tel: 070-602 59 94
e-post: larsantonlarsson@gmail.com

OMRÅDE 7

Jenny Lantz
Mickelsbergsvägen 286
Tel: 070- 440 59 66
e-post: jenny.lantz@unionensakassa.se