

## 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
<b>Summa</b>	<b>7 852 kr/fastighet för 2021</b>

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 städ område 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 ansöka om 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 elbils-laddning 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 elbils-laddning. Denna förening skulle enbart fokusera på att tillhandahålla elbils-laddning 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](http://www.baecken.org) är det primära mediet för informations spridning inom samfälligheten.

Detta kompletteras med Facebooksidan Grisbyn: [www.facebook.com/Grisbyn](https://www.facebook.com/Grisbyn)

Kontakt med styrelsen sker via mail till [styrelsen@baecken.org](mailto: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.