

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 ansa dessa för att underlätta för snöröjningsfordon och framkomsten för utryckningsfordon i nödsituationer.

Garage

Samfälligheten har att förvalta 14 garagelängor i varierande skick.

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

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