

## Verksamhetsplan för 2024

### Styrelsens uppdrag består i att:

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

### Underhålls- och förnyelseplan

Inom en samfällighet delas underhålls- och reparationsarbeten upp i löpande och långsiktiga underhållsplaner. I den löpande underhållsplanen ingår allt underhåll med ett intervall upp till 1 år. För övrigt underhåll har samfälligheten en så kallad långsiktig underhållsplan. Det är en förteckning över allt inom samfälligheten som behöver underhåll med ett intervall överstigande 1 år. Planen ligger till grund för och styr styrelsens arbete med att förvalta samfällighetens tillgångar. Styrelsen kommer under 2024 att fortsätta med att uppdatera och se över prioriteringarna i den långsiktiga underhållsplanen.

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

### Arbetsätt för underhålls- och reparationsarbeten

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

### Generellt offertförfarande

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

## Ekonomisk förvaltning

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

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

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

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

## Övriga avgifter

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

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

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

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

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

Fordon som inte tillhör fastighetsägare i Bäckens Samfällighetsförening får inte ställas upp en längre tid.

Vid nyttjande av ovanstående kontakta föreningens kassör eller styrelsen för debitering av avgift.

Avgiften kommer på nästa faktura.

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

### Sammanfattning - föreslagna avgifter och ersättningar

Samfällighetsavgift	10 732 kr/fastighet och år
Kabel-tv avgift (fiber- och analoga kanaler)	720 kr/fastighet och år
<b>Summa</b>	<b>11 452 kr/fastighet för 2024</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 25 % för 2024.

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

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

### Grönområden

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

Generellt kan man säga att ju tidigare vi tar bort sly under städdagarna, desto lättare kommer vi undan än om vi väntar tills dessa vuxit till sig och blivit träd. Plus det ser snyggare ut i området om slyet/vildvuxna rosenbuskar etc. är borta. Förhoppningsvis håller detta ner antalet råttor också. Inga större insatser planerade under 2024.

### Lekplatser

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

### Gångvägar och parkeringsplatser

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

Underhåll inklusive 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 snar framtid.

### **Trafiksäkerhet**

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

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

### **Garage**

Samfälligheten har att förvalta 14 garagelängor i varierande skick.

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

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

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

### **Hängrännor**

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

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

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

### **El och belysning**

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

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

### **Kabel-TV / Internet (fiber)**

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

### **Information och hemsidan**

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

Hemsidan [www.baecken.org](http://www.baecken.org) är det primära mediet för informationsspridning 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)

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.