

Verksamhetsplan för 2019

Styrelsens uppdrag är att:

1. Förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar
2. Ansvara för redovisning över föreningens räkenskaper
3. Ansvara för förteckning över fastigheter och dess ägare
4. Årligen inför ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
5. Om förvaltningen är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren
6. Verkställa innehållet i verksamhetsplanen
7. I övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter
8. Behandla inkomna skrivelser och motioner

Långsiktig underhålls- och förnyelseplan

År 2009 formulerade dåvarande styrelse en långsiktig underhålls- och förnyelseplan. Planen omfattade 30 år och var ett försök att beskriva de behov av underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningarna som kan tänkas uppstå i ett längre tidsperspektiv.

Under 2018 påbörjade styrelsen arbetet med att revidera underhållsplanen. Under arbetet sågs ett stort behov av att revidera planen i grunden, och under 2019 kommer styrelsen därför att fokusera extra mycket på detta arbete. Det kommer med anledning av detta att bli ett uppehåll med ”grönområdesbidraget” under 2019.

Arbetsätt för underhålls- och reparationsarbeten

Vårt område är snart 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 med tillägget att styrelsen skall säkerställa att priset är marknadsmässigt.

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

Generellt nytt offertförfarande

Styrelsen skall skicka ut ett minimum av 3 offertförfrågningar, men kravet på 3 inkomna offerter är fr.o.m. stämman 2018 borttaget. Styrelsen skall dock säkerställa att 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 2020-12-31. Avtalet kan förlängas med 1 år i taget och uppsägning ska ske 6 månader innan kontraktstidens utgång.

Fastum har beräknat att föreningens behov av likvida medel är max. 200–300 tkr, den högre summan på vintern. Då ränteläget inte är positivt varken på sparkonto eller placeringskonton, så fortsätter styrelsen bevaka räntor för att ta hand om föreningens pengar på bästa sätt.

Enligt §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.

Styrelsen kommer fortsätta dialogen med SEB gällande god och trygg placering av våra tillgångar.

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 2% för 2019.

Grönområden

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

Arbetet med arboristen kommer att fortsätta. Det pågår en fortsatt översyn av träd som växer nära huskroppar för att minimera riskerna för skada vid blåst. Vissa av dessa träd växer på grannars tomter och det behöver tas fram en plan tillsammans med dem för att på ett smidigt sätt kunna kapa grenar och fälla träd som utgör risk, samt klargöra vem som bär kostnaden för detta.

Under och efter höstens städdag hade vi en mindre grävmaskin i området som grävde bort stubbar (nya och gamla) och till vårens städdag måste vi ta beslut på vad vi skall göra med dessa ytor t.ex. så gräs eller plantera marktäckande växter. Detta gäller även områdena runt garagen vid Mickelsbergsvägen.

Gångvägar och parkeringsplatser

Fortsatt översikt av växtlighet kring våra gångvägar kommer ske för att säkerställa tillgänglighet för snöröjning samt tillgodose bra ljusspridning i området.

I slutet av 2018 hade styrelsen kontakt med Skanska för en genomgång av statusen på asfalteringen i området. I stort tyckte Skanska att beläggningen på våra gångvägar och parkeringar var i gott skick. Några mindre ytor som bl. a. påverkats av trädrotter behöver dock åtgärdas inom en nära framtid. Styrelsen kommer att sammanställa en prioriteringskarta för vägar och parkeringar under 2019, för att därefter kunna ta in offerter.

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.

Hängrännor

Hängrännor som är anslutna till avloppssystemet är gemensam egendom och skall 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.

Information

Hemsidan www.baecken.org är det primära mediet för informationsspridning inom samfälligheten. Detta kompletteras med Facebooksidan Grisbyn, www.facebook.com/Grisbyn
Kontakt med styrelsen sker via mail till styrelsen@baecken.org

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

Kabel-TV

Inga planerade åtgärder från samfällighetens sida under kommande år.

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	5 932 kr/fastighet
Kabel-tv avgift (fiber- och analoga kanaler)	720 kr/fastighet
Summa	6 652 kr/fastighet för 2019
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)