

Verksamhetsplan för 2020

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 2020 att fortsätta med omarbetningen av den långsiktiga underhållsplanen (arbetet påbörjades under 2018). Det nya dokumentets omarbetade och uppdaterade innehåll kommer att underlätta arbetet för sittande och kommande styrelser att fatta rätt beslut gällande prioritering av underhåll och ekonomi.

Kostnader för framtida större underhållsarbeten (t.ex. av dag- och spillvattenledningar) inom samfälligheten blir mer tydliggjorda i den omarbetade planen. Samfälligheten får därigenom en bättre möjlighet att i god tid förbereda sådana arbeten.

Vid stämman 2019 beslutades att p.g.a. arbetet med underhållsplanen göra ett uppehåll med ”grönområdesbidraget”. Styrelsen föreslår att det förlängs under 2020, då det återstår att införa resultatet av en kommande besiktning av markförlagda rörledningar som kommer utföras under våren 2020. *Se rubrik nedan ”Vatten och avlopp”.*

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 nytt 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 2020-12-31. Avtalet förlängs därefter med 1 år i taget och uppsägning ska ske 6 månader innan kontraktstidens utgång. Styrelsen bevakar om avtalet behöver sägas upp eller omförhandlas under 2020.

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

Föreningen har under många år haft små eller inga höjningar av avgiften till medlemmarna. 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. Styrelsen föreslår därför en höjning av avgiften med 100 kr per månad och fastighet för 2020.

Föreningen kommer under 2020 återigen se över möjligheterna att få ränta på bl a de fonderade medlen, t ex genom bankbyte.

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 2020

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 5 % för 2020.

En besiktning (filmning) av samfällighetens gemensamma VA-system kommer att utföras under våren 2020. Syftet är att bedöma skicket på ledningarna för att få förståelse för när och hur omfattande ett underhållsarbete kan tänkas bli. Resultatet förs in i den långsiktiga underhållsplanen och tas med i bedömningen av prioriteringsordning.

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.

Samarbetet 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.

Härnäst kvarstående på priolistan är att beskära de två stora körsbärsträden på gräsmattan i städ område 2. Detta arbete hänger ihop med att åtgärda asfalten på gångbanan bredvid dessa träd.

Lekplatser

Underhållsbehovet för våra lekplatser börjar bli stort, framförallt gäller det klätterställningarna i städ område 3-4 och i område 6. Styrelsen avser att inom de närmaste åren byta ut dessa klätterställningar då en renovering blir omfattande och inte känns särskilt långsiktig.

Ett förslag från styrelsen är att omvandla lekplatsen i stadsområde 3-4 till en yta för lite större barn. Där skulle t.ex. kunna installeras pingisbord, basketkorg och/eller annat som inspirerar till rörelse. Gungställningen som finns där idag skulle då kunna flyttas till lekplatsen i stadsområde 6 och då kompletteras med en klätterställning/rutschkana för små barn.

Om förslaget får gehör på stämman skulle ett förberedande arbete kunna påbörjas med att riva klätterställningen i område 3-4, t.ex. vid vårens städdag 2020.

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 mindre ytor har dock skador som bedöms behöva åtgärdas inom en nära framtid. Styrelsen avser att under 2020 ta in offerter för åtgärd av dessa avsnitt, som i samtliga fall påverkats av trädrötter.

Under städdagarna 2020 planerar styrelsen för ommålning av parkeringsrutornas linjer då färgen på många ställen är bortnött.

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 2019 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 2020.

Garage

Samfälligheten har att förvalta 14 garagelängor i varierande skick. Ett ökande underhållsbehov i kombination med ett ökande intresse för laddning av el- och hybridbilar gjorde att styrelsen till stämman 2019 skrev en motion om att tillsätta en intressegrupp för utredning av bl.a. garagens skick. Det blev ett positivt stämmobeslut och den tillsatta garagegruppens resultat finns att läsa som en bilaga i årets stämmohandlingar.

All information om garagelängornas underhållsbehov som styrelsen fått tillhanda av garagegruppen kommer att under 2020 föras in i den långsiktiga underhållsplanen. Underhållsbehoven får i och med införandet i planen en bedömd prioriteringsordning.

Styrelsen i samråd med garagegruppen har sett 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, *se tilläggs-text nästa sida* *. Se motion från garagegruppen i stämmohandlingarna.

**Observera att installation av laddningsutrustning för bilar kräver styrelsens godkännande och finansieras helt av medlemmen själv. Då garagens elsystem inte har dimensionerats för elbilsladdning samt att regelverket gällande vad vår samfällighet får och inte får göra (med hänvisning till vår förrättning) är något oklart, så sker installationen på egen risk, d.v.s. styrelsen kan när som helst besluta om att man inte längre får ladda sin bil i garagen.*

Garagelänga 1 har vid årsskiftet 2019/-20 utsatts för klotter på gaveln mot Häradsvägen. Styrelsen kommer under 2020 att ta in offert för klottersanering.

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 2020.

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

Kabel-TV

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 2019 har styrelsen undersökt hur hemsidan kan förnyas och göras enklare att underhålla. Genom samfällighetens medlemskap i Villaägarna fick styrelsen vetskap om att möjligheten att ha en hemsida via dem ingår i medlemskapet. Sidan kommer att färdigställas för full funktion under 2020.

Sökvägen till den nya hemsidan är: http://www.villaagarna.se/backens_samf

Sidan är som sagt fortfarande väldigt ny, men snart kommer all viktig information och händelser att finnas på denna sida. Den gamla sidan kommer sedan sluta uppdateras och enbart kompletteras med en hänvisning till den nya sidan.

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.