

Verksamhetsplan för 2002

1. Långsiktig underhålls- och förnyelseplan

Den långsiktiga planen ligger till grund för årets budgetförslag vad avser inriktning och prioritering av större underhålls- och förnyelsearbeten.

Planen som omfattar 30 år är ett försök att beskriva vad som kan tänkas hända under denna långa tid genom att måla upp ett av flera tänkbara scenarier. Den långsiktiga underhålls- och förnyelseplanen måste därför regelbundet revideras med utgångspunkt från verkligheten.

Styrelsen anser att den plan som formulerades inför 2001 i huvudsak fortfarande kan gälla.

1.1 Objekt enligt plan 2001

Garage

Totalt har samfälligheten 14 garagelängor med sammanlagt 99 garageplatser och 3 förrådsplatser om 6 förråd. Åtgärderna är ordnade i prioriteringsordning.

Åtgärd 1. Demontering av gipsskivor i tak och långväggar på återstående garage.

Under 2001 rev föreningens medlemmar själva ut återstående gipsskivor i taken samt öppnade inspektionshål i långväggarna. Därmed anses målsättningen med åtgärden ha uppnåtts, d.v.s. att göra de möjligt att i tid upptäcka större läckage och rötskador på bärande delar.

Åtgärd 2. Byte av tak och reglar.

Tak och reglar bytes på övriga byggnader i den omfattning som kan anses vara erforderligt med hänsyn till läckagens omfattning och de skador som dessa kan orsaka.

Under 2001 åtgärdades garage G7 (8 garageplatser).

Återstår att åtgärda: 7 garagelängor (= 52 garageplatser + 1 förrådsplats).

Åtgärd 3. Renovering av ytterväggar.

I den mån takbyten kan skjutas framåt i tiden, användes överblivna medel till att renovera ytterväggarna.

Under 2001 renoverades en gavel på G7 i samband med takbyte.

Åtgärd 4. Byte av garageportar.

Ambitionen är att så länge som möjligt bibehålla nuvarande garageportar, genom att "lappa och laga" för att först i slutet av planeringsperioden ersätta befintliga med nya. Bl.a. innebär detta att vi fortlöpande måste avsätta pengar för låsbyten och diverse andra reparationer.

Asfaltering

Större asfalteringsarbeten behöver förhoppningsvis inte genomföras inom den närmaste 20 åren.

Vatten och avlopp

Underhållsarbeten av större omfattning beräknas behöva ske först i slutet av planeringsperioden.

Ledningarna är då ca 50 år gamla.

Hängrännor

Hängrännor som är anslutna till avloppssystemet är gemensam egendom och skall underhållas av samfälligheten. För större åtgärder har därför avsatts resurser i slutet av planeringsperioden.

Belysning

En generell översyn av belysningen inom området bör ske under de närmaste 30 åren.

Långsiktplan 2001

Period	Avsättning:			Underhålls-kostnader / objekt:					
	Garage	Uh-fond	Ackum.	Garage	Asfalt	Vatten	Häng-rännor	Belys-ning	Ackum.
2000		193	193						0
2001 -2005	500	150	843	500	0	0	0	0	500
2006 - 2010	500	250	1593	500	0	0	0	0	1000
2011 - 2015	500	250	2343	500	0	0	0	100	1600
2016 - 2020	500	350	3193	500	200	0	0	0	2300
2021 - 2025	500	350	4043	500	200	500	0	0	3500
2026 - 2030		450	4493		200	500	400	100	4700
Summa	2500	1993		2500	600	1000	400	200	

1.2 Finansiering

Enligt styrelsens mening bör inte uh-fonden i dagsläget tas i anspråk för garagereparationerna utan tillsvidare ligga som en finansiell reserv för den händelse vi drabbas av en större ”olycka”, avseende vatten, avlopp, belysning, kabel-TV, etc.

Underhålls- och förnyelsefonden (uh-fonden) uppgår idag till 223.000 kronor.

Rimligtvis bör denna reserv vara av storleksordningen 0,5-1,0 miljoner kronor.

Styrelsens anser därför att frågan om buffertens storlek kan skjutas på framtiden.

2. Förslag till verksamhetsbudget för år 2002

Samfällighetsavgift

Samfällighetsavgiften föreslås vara samma som föregående år, d. v. s. 2.400 kronor/fastighet.

Underhålls- och förnyelsefond (Uh-fond)

Den obligatoriska årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden föreslås vara oförändrad, d.v.s. 300 kronor/fastighet.

Garagereparationsfond

Styrelsen föreslår att 119.000 kronor i år avsättes till garagereparationsfonden. Detta innebär en garagereparationsavgift på 1.200 kr/fastighet. Detta för att i år kunna reparera garage G6. Eventuellt överskott balanseras för att utnyttjas vid kommande års garagereparationer enligt underhålls- och förnyelseplanen.

Vattenavgift

Samfälligheten står för avtalet gentemot Stockholm Vatten. De vattenavgifter som samfälligheten betalar fördelas mellan fastigheterna, dels som en fast avgift (= fast vattenavgift + dagvattenavgift) och dels som en rörlig avgift baserad på respektive fastighets förbrukning.

Kabel-TV

KabelTV-nätet är samfällighetens egendom och förvaltas således av föreningen. Alla har därför tillgång till ett reducerat basutbud. Ingen särskild avgift utgår för detta.

När kabelTV-nätet anslöts till Telias Kabel-TV finansierades detta av 93 fastigheter.

Årligen betalar dessa en kabelTVavgift till Telia och har därför tillgång till ett fullt basutbud m.m.

Samfällighetsföreningen har sedan begynnelsen åtagit sig att administrera årsavgiften för de 93 fastigheter som är anslutna till Telias Kabel-TV (com hem).

Från tidigare år fanns ett överskott på inbetalda avgifter. Detta är nu förbrukat.

KabelTV-avgiften för de 93 fastigheterna måste därför höjas från 375 kr till 490 kr/år.

Övriga avgifter

Avgifterna för användning av eluttagen i garagen, under vinterhalvåret

fr.o.m. oktober t.o.m. april månad, föreslås vara oförändrade d.v.s.:

- motor- eller kupévärmare 200 kronor

- motor- och kupévärmare 400 kronor

Avgiften för uppställning av husvagn och husbilar under vinterhalvåret

fr.o.m. oktober t.o.m. april månad föreslås vara oförändrade d.v.s.: 1.500 kronor.

Under sommarhalvåret får däremot inte husvagnar ställas upp inom samfälligheten.

Avgiften inkluderar inte el från garagens eluttag.

Städavgiften, för utebliven närvaro under städdag, föreslås vara oförändrad 250 kr/städdag.

Bäckens Samfällighetsförening

Garageunderhåll

För övrigt underhåll av garagen såsom lås- och linbyten samt andra smärre reparationer föreslås att 15.000 kronor avsättes i budgeten. Eftersom låsmekanismerna är slitna efter över tjugo års användning, måste vi räkna med ett ökat antal låsbyten. Varje låsbyte kostar samfälligheten ca 3.000 kronor.

Arvoden

Styrelsen föreslår att styrelsearvodet sättes lika med samfällighetsavgiften, vilket innebär en ökning med 200 kronor till 2.400 kronor.

Bevakning

Priset för den bevakning som sker inom området vissa nätter förväntas öka något.

Container

Föreningen bekostar uppställning av 5 containrar för fastigheternas eget avfall och 2 städcontainrar, dvs totalt 7 stycken på vardera 30 kubm enligt följande schema:

20-21 apr.	två cont.	för eget avfall + städavfall
15-16 juni	en ”	för eget avfall
17-18 aug.	en ”	för eget avfall
19-20 okt.	två ”	för eget avfall + städavfall
18-19 jan.	en ”	för eget avfall (år 2003)

El. och belysning

Lampbyten och smärre reparationer.

Lekplatser

Endast reparation och underhåll av befintlig utrustning föreslås ske under innevarande budgetår.

Grönområden

Budgeten upptar utgifter för eventuell nödfällning av ett träd, gräsklipparservice samt en mindre mängd täckbark och gödning.

Vägar och parkering

Årets budget avser utgifter för snöröjning, sandning och sopning.

Sammanfattning - föreslagna avgifter

Samfällighetsavgift	2.400 kr/fastighet
Avgift till Uh-fond	300 kr/fastighet
Avgift till garagereparationsfond	1.200 kr/fastighet
Kabel-TV-avgift	490 kr/fastighet (gäller endast berörda fastigheter).
Motor- <u>eller</u> kupévärmare	200 kr/garageplats, fr.o.m. oktober t.o.m. april.
Motor- <u>och</u> kupévärmare	400 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.

