

Verksamhetsplan för 2001

Samfällighetsföreningens uppgift är att förvalta samfällighetens anläggningar.

Styrelsen är samfällighetens verkställande organ och har att agera inom de ramar som stämma och lagar föreskriver.

1. Långsiktig underhålls- och förnyelseplan 2001

En av styrelsens skyldigheter är bl.a. att upprätta en underhålls- och förnyelseplan som bedömningsunderlag för den fondavsättning vilken samfällighetsföreningen, enligt lag, är skyldig att göra.

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

Vi har valt att formulera en långsiktplan på hela 30 år. Planen försöker beskriva vad som kan tänkas hända under denna långa tid. Det är naturligtvis helt omöjligt att i detalj förutse vad som i framtiden kommer att inträffa.

Långsiktplanen beskriver således bara ett av flera tänkbara scenarier och måste därför revideras varje år med utgångspunkt från verkligheten.

Nedan sker en beskrivning av de objekt som innefattas i långsiktplanen.

1.1 Objekt

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 isolering och gipsskivor i tak och långväggar på återstående garage.

Isolering, gipsskivor m.m. rivs ut i samtliga återstående garage där detta ännu inte har skett.

Härigenom får vi bättre kontroll över det aktuella läget för resterande byggnader, så att åtgärder kan sätta in där de bäst behövs. Sannolikt kommer förstörelseprocessen att gå långsammare och kanske till och med avstanna genom bättre avdunstning, vilket gör att övriga åtgärder förhoppningsvis kan läggas ut under en längre tid, än vad som annars skulle vara fallet.

Återstår att åtgärda: 7 garagelängor (= 50 garageplatser + 1 förrådsplats).

Beräknad utgift för 7 garagelängor: 120.000 kr.

Åtgärd 2. Byte av tak och regler.

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

Återstår att åtgärda: 8 garagelängor (= 60 garageplatser + 1 förrådsplats).

Beräknad utgift för 8 garagelängor: 450.000 kr.

Åtgärd 3. Renovering av ytterväggar.

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

Beräknad utgift: 550.000 kr.

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.

Beräknad utgift för 99 portar: 1.400.000 kr.

Asfaltering

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

Beräknad utgift: 600.000 kr.

Vatten och avlopp

Underhållsarbeten av större omfattning beräknas behöva ske först i slutet av planeringsperioden. Ledningarna är då ca 50 år gamla.

Beräknad utgift: 1.000.000 kr.

Hängrännor

Hängrännor som är anslutna till avloppssystemet är gemensam egendom och skall underhållas av samfälligheten.

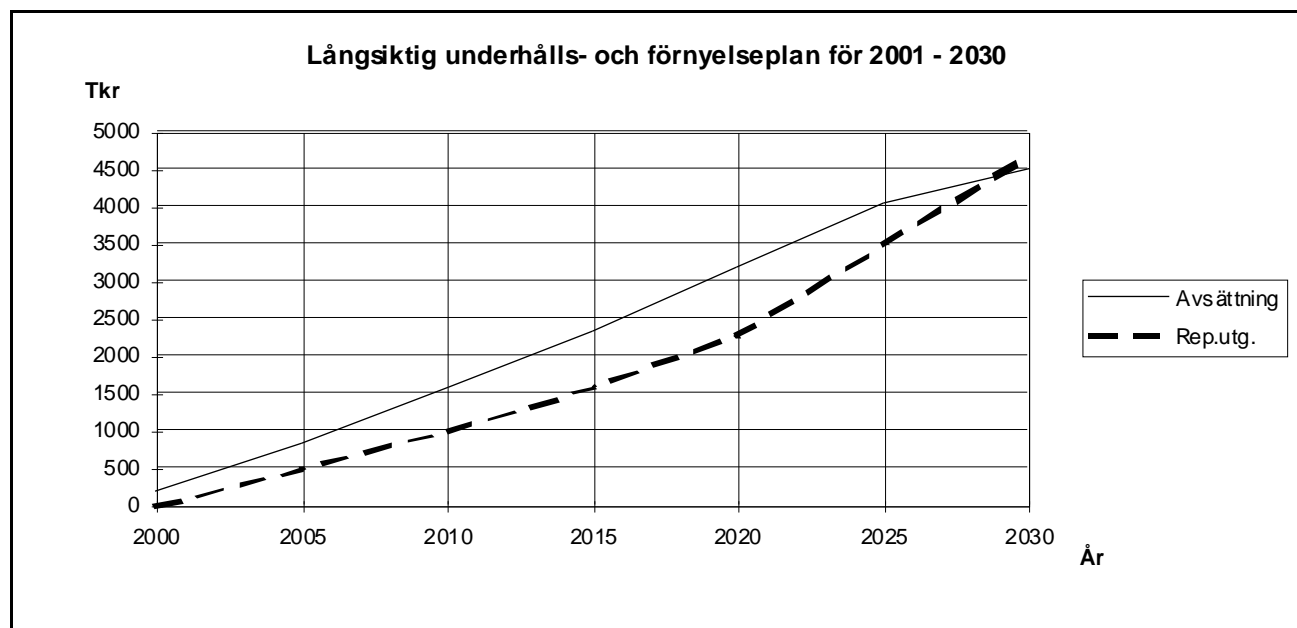
För större åtgärder har därför avsatts resurser i slutet av planeringsperioden.

Beräknad utgift: 400.000 kr.

Belysning

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

Beräknad utgift: 200.000 kr.



Period	Avsättn:			Rep. utgifter:					
	Garage	Uh-fond	Summa	Garage	Asfalt	Vatten	Hänggr.	Belysn.	Summa
00		193	193						0
01 - 05	500	150	650	500	0	0	0	0	500
06 - 10	500	250	750	500	0	0	0	0	500
11 - 15	500	250	750	500	0	0	0	100	600
16 - 20	500	350	850	500	200	0	0	0	700
21 - 25	500	350	850	500	200	500	0	0	1200
26 - 30		450	450		200	500	400	100	1200
Summa	2500	1993	4493	2500	600	1000	400	200	4700

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.

Om föreningen saknar pengar för en större nödvändig åtgärd, så måste varje fastighet tillskjuta sin andel, d.v.s. 1/99-del, av erforderligt kapital.

Samfällighetens ackumulerade avsättning till underhålls- och förnyelsefonden (uh-fonden) uppgår idag till 193.500 kronor.

Som framgår av diagrammet ovan har bufferten år 2010 ökat till knappt 600.00 kronor och år 2020 till ca 1,1 milj. kronor.

Hur stor buffert bör vi ha? Det är egentligen omöjligt att ha en bestämd uppfattning om detta idag, eftersom vi inte vet något om vilka priser som kommer att gälla i framtiden. Vi måste därför fortlöpande ta ställning till hur avgifter och avsättningar skall justeras med hänsyn till aktuella och förväntade prispförändringar.

Rimligtvis bör vi ha en finansiell reserv som är väsentligt större än den vi har idag och troligen kommer vi inte heller i framtiden att vilja vara utan en buffert. Men enligt styrelsens mening är detta en frågeställningar som vi kan skjuta på framtiden.

2. Förslag till verksamhetsbudget för år 2001

Samfällighetsavgift

Samfällighetsavgiften föreslås bibehållas oförändrad till 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 genomföra "Åtgärd 1" enligt den långsiktiga planen, som föreslår demontering av isolering och gipsskivor i tak och långväggar på återstående garage. Härigenom räknar vi med att få bättre möjligheter att i tid åtgärda skador på bärande delar, som idag döljs bakom isolering och gipsskivor.

Avsättningen till garagereparationsfonden är öronmärkt för just denna åtgärd. 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.

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

För uppställning av husvagn under sommarhalvåret fr.o.m. april t.o.m. oktober månad föreslås en höjning av avgiften till 1.500 kronor. Avgiften inkluderar inte el från garagens eluttag. Under vinterhalvåret får däremot inte husvagnar ställas upp inom samfälligheten.

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

Garageunderhåll

För övrigt underhåll av garagen såsom lås- och linbyten samt andra smärre reparationer föreslås att 16.000 kronor avsättes i budgeten. Eftersom låsmekanismerna är slitna efter tjugo års användning och dessutom har utsatts för åverkan i samband med inbrott, räknar vi med ett ökat antal låsbyten. Varje låsbyte kostar samfälligheten ca 2.500 kronor.

Arvoden

Styrelsen föreslår en höjning av arvodet för föreningens båda revisorer från 150 till 500 kr/år.

Bevakning

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

Container

Budgeten bygger på att den nuvarande permanenta containern på 8 kubikmeter tas bort och ersätts med en container på 30 kubikmeter, som ställs upp inom området under sex veckoslut.

El. och belysning

Vid västra parkeringsplatsen är två fundament till belysningsstolpar skadade och måste bytas.

Lekplatser

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

Grönområden

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

Vägar och parkering

Årets budget täcker i första hand utgifter för snöröjning, sandning och sopning. Om det blir en billig vinter föreslås att eventuellt överskott användas för byte av skyltar.

Bäckens Samfällighetsförening

Sammanfattning - föreslagna avgifter

Samfällighetsavgift	2.400 kr/fastighet
Avgift till Uh-fond	2.400 kr/fastighet
Avgift till garagereparationsfond	2.400 kr/fastighet
Kabel-TV-avgift	475 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.
Husvagnsparkering	1.500 kr/vagn fr.o.m. april t.o.m. oktober.