



Vision för Midgårds Samfällighetsförening!

Midgårds Samfällighetsförening (samfälligheten) är lagfaren ägare av fastigheten Täby Midgård 232 samt förvaltar gemensamhetsanläggningen Midgård ga:1.

Läs mer om vår gemensamma anläggning, anläggningsbeslut, stadgar och det regelverk vi genom stämmobeslut enats om ska gälla,

- <http://midgardssamfallighetsforening.se/gemensamma-anlaggningar/>
- <http://midgardssamfallighetsforening.se/styrdokument/>

samt den lagstiftning som ligger som grund för samfälligheter,

- https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-19731150-om-forvaltning-av-samfalligheter_sfs-1973-1150

Styrelsen har under ett antal år arbetat hårt med att de beslut som gemensamt fattats på stämman kopplat till Förnyelse- och underhållsplanen ska genomföras och långsiktigt arbeta vidare med det löpande underhållet och förnyelse med en ekonomi i balans.

Omfattande arbete med att komma ifatt med underhållet av våra gemensamma anläggningar börjar nu ändra karaktär från att brandsläcka och lappa och laga till att våra entreprenörer kan utföra planerat underhåll av de anläggningar vi renoverat och lägga en plan för förnyelse samt uppfylla de krav myndigheter och kommun ställer på oss. Vi har också nu en väl fungerade entreprenad för skötsel av våra samfällida grönområden och rabatter, snöröjning, halkbekämpning samt städning som säkerställer en likvärdig hantering oberoende var man bor i området.

Vi har en del kvar innan vi är ifatt och genomfört det vi beslutat om, bl a att färdigställa miljöhuset, en hel del rabatter och delar av våra grönområden behöver fortfarande ses över, asfalt, kantstenar behöver ses över på vissa delar framöver och långsiktigt behöver stora delar av parkeringsområdet helt asfalteras om, dränering längs med fastigheterna på framsidan, kommer att behöva ses över inom de närmaste åren.

Lekplatser har rivits då det inte längre uppfyller lagkrav samt inte går att laga och renovera längre, möjligheten att kunna ladda el-och hybridbilar i och med att allt fler bilar endast kommer kunna köra på el i framtiden blir att större, vilket kräver stora investeringar i elinfrastruktur och elcentraler i framtiden för att kunna balansera elförbrukningen mm.

Vi ser också en allt ökande trafik med fler bilar som kör in i området, bl a bud-och postbilar, hantverkare, hemtjänst, de boende själva o s v. Detta är inte situation som samfälligheten enats om ska gälla, tvärtom ska endast utryckningsfordon köra in och endast i undantagsfall ska bilar köra in i området där vi har många barn som rör sig.

Vi har också noterat att flera boende under åren utsatts för inbrott i sina fastigheter, bilar som stjäls och eller förstörs, klotter på förråd som ska saneras, skadegörelse och stölder inne i poolhuset och på poolområdet och obehöriga som tar sig in på poolområdet mm.

Posthanteringen har också seglat upp som en fråga som inte är en gemensam fråga för samfälligheten, men med nya krav från Postnord behöver det ändå hanteras i linje med den digitala utvecklingen och de krav som ställs på oss alla som enskilda fastighetsägare om vi ska få vår post utdelad i närområdet i framtiden.

Vi har pga det omfattande arbetet med att ibland totalrenovera våra gemensamma anläggningar som t ex poolhuset, poolerna med tillhörande teknik och kem samt trädäck och plank, förråden, plank och staket mot Vikingavägen, parkeringsområdet med tillhörande motorvärmarruttag och klockor, sophantering samt ett stort antal rabatter med dränerande sten och grus mot fastigheterna samt att byta ut gammal el och ljuskällor till ca 60 stolpbelysningar mm, lånat pengar utöver de driftsbidrag som vi alla betalar till samfälligheten.

Vi ska löpande underhålla och förnya vår anläggning, dels ska vi betala de taxor för el, vatten, sophantering, Com Hem-anläggning som ökar varje år och som vi gemensamt ansvarar för.

2014 hade vi ett driftsbidrag på drygt 700 kr per månad och fastighet, det har sedan höjts vid två tillfällen och är nu 1 100 kr per månad och fastighet och betalas i förskott. 2020 tog samfälligheten över ansvaret för sophanteringen och kostnaderna från respektive fastighetsägare som nu ingår i driftsbidraget. Samfälligheten uttaxerade 5 000 kr extra per fastighet och år under 2019 för att säkra samfällighetens likviditet då det pågående renoveringsarbetet med bl a poolanläggningen kraftigt drog över budget.

Det vi har lärt oss under åren är att vår gemensamma anläggning som varit kraftigt eftersatt gällande underhåll och att man inte tidigt lagt undan medel, det ska vi inte göra om. Kostnaderna för att underhålla blir också ofta mycket dyrare om man skjuter underhållet på framtiden samt att kostnaderna stiger. Även om vi hade önskat att t o m sänka avgiften eller behålla den på samma nivå så håller det inte riktigt. Men för att slippa göra kraftiga höjningar göra det i små steg samtidigt som vi både underhåller och förnyar vår gemensamma anläggning och samfällighet.

Styrelsens uppdrag enligt gällande stadgar 9§ göra följande:

- Årligen till ordinarie stämma presentera förslag till underhålls- och förnyelsearbeten, samt i förslag till utgifts- och inkomststat ange vilka medel som avser respektive arbete.

Till den ordinarie stämman 2021 vill styrelsen presentera en vision för framtiden. Den tar utgångspunkt i budget för 2021 och sedan i 10 årsplanen som sammanfattas i **Underhålls- och förnyelseplanen** som är underlag till stämman. Se material längre ned för olika förslag för att utveckla det norra grönområdet, det arbetet kommer då att påbörjas under 2022.

För att fortsätta underhålla, drifta, förnya vår gemensamma anläggning och motverka inbrott, skadegörelse och öka tryggheten i vårt område och inom våra anläggningar som vi nu har totalrenoverat, men också som är mycket viktigt, sätta undan medel för framtiden i vår fond då större underhåll kommer att krävas framöver lägger styrelsen fram två olika förslag gällande ekonomin.

1. Behålla nuvarande nivå på driftsbidraget och dra ner underhållet till absolut minimum, hantera driften och betala taxorna för de delar vi gemensamt ansvarar för. Förutsatt att inget oförutsett sker kommer då ytterst begränsad förnyelse kunna ske och samfälligheten kommer kunna sätta

MIDGÅRDS

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

BILAGA 11

undan begränsade medel för framtiden. Likviditeten behålls då på en nivå som motsvarar drygt 3 500 kr per fastighet och år.

2. Höja driftsbidraget för 2021 fr o m augusti, det kommer då uttaxeras 1 300 kr per månad och retroaktivt för perioden januari – juli med 200 kr per månad. Denna höjning ska också täcka det ökade kostnader samfälligheten tar för att möjliggöra att kunna erbjuda återvinning av olika material i det nya miljöhuset samt hantering av grovsopor och trädgårdsavfall som sker på avrop via kommunen/Ragn-Sells.

Det kommer inte presenteras två olika budgetar och underhålls- och förnyelseplaner till stämman. Alternativ 2 möjliggör att styrelsen kan genomföra det som styrelsen föreslår i budgeten för 2021 och i **Underhålls- och förnyelseplanen för kommande 10 år** samt skapa en bättre likviditet och skapa ett överskott som då kan sättas av i fonden för förnyelse och underhåll för det långsiktiga arbetet.

Godkänner inte stämman budgetförslaget inklusive den höjning som föreslås kommer de förslag som innebär något högre kostnader för innevarande år (2021) att tas bort och de avsättningar som vi föreslår i **10 års-planen** och **Underhålls- och förnyelseplanen** dras ned till i stort sett 0 kr utan då blir det endast löpande underhåll av det vi tidigare beslutat om samt det via avtal vi har förbundit oss till som ligger kvar för de kommande åren.

Vänligen
Styrelsen