

Mörbyfjärdens Samfällighetsförening Verksamhetsberättelse för år 2023

Styrelsen för Mörbyfjärdens Samfällighetsförening får härmed avge berättelse för verksamheten räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

Mörbyfjärdens Samfällighetsförening bildades 1974 och fick sin nuvarande form och stadgar 1999 då Samfällighetsföreningen fusionerades med Mörbyfjärden – Ornö vägförening. År 2019 genomfördes en omförrättning som slutgiltigt beslutades den 12 november 2019. Föreningens syfte är att förvalta gemensamhetsanläggningarna Haninge Sundby GA:1, GA:5, GA:16, GA:17, GA:18 och GA:19.

Förvaltningen bedrivs i sex gemensamhetsanläggningar (GA)

GA:1 ansvarar för parkmark med friluftsbad, badplats, bastu, tennisbana och bollplan.

GA:5 ansvarar för vägar, parkeringsplatser och diken samt allmän platsmark.

GA:16 ansvarar för hamnanläggningar och upplåtelse av båtplatser.

GA:17 ansvarar för vattenförsörjningen.

GA:18 ansvarar för vintervattenledningar.

GA:19 ansvarar för sommarvattenledningar.

Grunderna, i sammandrag, för fördelningen av kostnader, fastställda vid lantmäteriförrättning

GA:1	1 andel per fastighet.
GA:5	1 andel per fastighet i de flesta fall. Obebyggda fastigheter och fastigheter som saknar väg till tomtgräns har lägre andelstal. Permanent bebodda fastigheter kan ges dubbelt andelstal, men föreningen har valt att inte tillämpa detta.
GA:16	1 andel per fastighet samt att båtplatsinnehavare debiteras för båtplats.
GA:17	1 andel per fastighet.
GA:18	1 andel per fastighet i Centralområdet.
GA:19	1 andel per fastighet i de västra delarna (Stornäset, Kolnästäppan etcetera) samt Södra Storskogen.

Funktionärer och ledningens arbete

Styrelse

Ordförande	Stefan Engström
GA:1	Mikael Andersson
GA:5	Mats Åkerlind (vägar) och Leonard Brunner (allmän platsmark)
GA:16	Roger Thunell
GA:17, GA:18, GA:19	Björn Wennberg
Kassör	Helene Lilja
Sekreterare	Rune Forsberg
Suppleant	Mattias Engström
Suppleant	Stefan Larsson
Suppleant	Christer Sundbom
Adjungerad	Kalle Lindholm

Revisorer

Revisor	Mikael Bergman
Revisor	Helle Kant

Revisorssuppleant

Leif Biureborgh

Valberedning

Karin Anderberg (sammankallande)
Björn Hansen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2023 i lokal hos estniska föreningen i Stockholm.

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit sju (7) protokollförda möten.

Resultat per GA

Resultat och annan ekonomisk information finns i Förvaltningsberättelsen.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FRÅN RESPEKTIVE GA

GA:1 – Centrumanläggningen – omfattar anläggningen för bastu, bad och bollplaner med omgivande markområde

Under 2023 har bastun bokats cirka 728 timmar för privat bruk (2022: 783 timmar och 2021: 886 timmar) och under cirka 595 timmar varit tillgänglig för allmänt bad. Inte ett nytt rekord för 2023 men antalet privatbokade timmar visar på att bastun är en väl utnyttjad och uppskattad resurs inom samfälligheten. Oerhört glädjande att vi klarar bastun utan större nedskräpning av området. Några få medlemmar slarvar med betalningen av de privata tiderna, men överlag sköts badandet mycket väl.

Bastubron renoverades under hösten 2023. Stenkistorna förstärktes med pålar och ska nu klara av ett antal svåra isvintrar. Tennisbanorna fick ett nytt ytskikt och lämpar sig nu för spel på alla nivåer. Den allmänna toaletten har haft en mycket hög nyttjandegrad. Naturligtvis har även normalt underhållsarbete och skötsel av området genomförts.

Utöver detta har den årliga vårstädningen av de gemensamma markområdena genomförts under en lördag på våren. Vårstädningen är ett utmärkt tillfälle att träffa sina glada grannar och en fin möjlighet att iordningställa till exempel badstranden inför den stundande säsongen. Bastun har även den traditionsenligt halvårsstädats under vår och höst.

Våra gemensamma anläggningar används i mycket stor utsträckning, vilket gläder oss alla då våra medlemmar håller sig aktiva på ön. Men det innebär också ett stort ansvar när det gäller användning av den utrustning vi förfogar över. Likaså ansvarar den som bokar någon av våra avgiftsbelagda resurser (bastu och tennisplan) för att betala den angivna avgiften. Så vänligen: lämna bastu, bryggor, bad, grönområden och bollplaner i minst det skick ni själv vill finna dem.

Från GA:1 framförs ett stort tack till dem, som till andras nytta och glädje, ställt sin energi och fritid till förfogande och arbetat med områdets bevarande och förbättring.

GA:5 – Vägar – omfattar vägar, parkeringsplatser och diken

2023 var återigen ett snöår med stora snömängder och kallt väder varvat med perioder med regn och tö. Vi har enligt gällande verksamhetsplan sladdat och saltat vägarna och klippt vägkanter. Vi har även fyllt i ett antal återkommande potthål. Vi hade planerat att justera vändplanen vid Bodal, och några vägräcken men har skjtit arbetet preliminärt till 2024 i stället.

Sammantaget har detta tyvärr tömt vår buffert för framtida snövintrar och reparationsbehov, vi måste därför tillföra mer medel.

Flera fastighetsägare har kontaktats för att de ska se över sitt dike längs våra vägar genom att rensa diket från nedfallna löv och jord. Det gäller även växtlighet som i flera fall till och med är planterad långt ut på vägområdet, vilket normalt är cirka 3 meter utanför vägsträckningen. Detta äventyrar våra vägars goda bestånd. Vi har uppmanat och uppmanar fortsatt samtliga fastighetsägare att iaktta detta och se över sin tomtgräns mot vägarna under 2024.

GA:5 – Allmän platsmark – omfattar utglesning, slyröjning och skogsvård på allmän platsmark

Besök och beslut om önskad fällning av träd (oftast nära sökandes tomt) har utgjort en stor del av uppdraget. Ungefär hälften av sådana ansökningar har godkänts medan den andra hälften fått avslag.

Sådana besök hos medlemmar ger en sorts bild av hur olika boende ser på, och vill förvalta vår gemensamma natur.

Några stormiga nätter gjorde att en väg vid Näsudden blockerades av en fallen större björk som lyckligtvis missade taket på den närliggande stugan – detta togs om hand och i övrigt har stormar och blåsig väder inte orsakat några större problem.

Risupplaget efter svängen mot Bodal har reducerats till lite mindre än hälften i jämförelse med tidigare. Det blir oftast till värme i ett värmeverk – en effektiv process. Dock är cirka hälften av riset fortfarande kvar då leverantören inte gjort vad som utlovats. Fortsättning följer men troligtvis får vi ett öppet och fungerande risupplag igen (om inte ris, spik och sten hamnar där).

Till sist har slätter av våra ängar setts över. En ny metod krävs då den tidigare inte uppfyllt den önskvärda effekten för magra men blomstrande ängar. Vilken ny metod, och hur, undersöks men målet är mer blomster åt våra pollinatörer och ögon.

GA:16 – Hamnanläggningar – omfattar bryggor och uppläggningsplatser

Aktiviteter som skett under året:

- Nya brygglistor har satts upp.
- Två allmänna sjösättningar och upptagningar har genomförts.
- Kolnäsbryggan har lagats, ett fäste på mellansektionen mellan flytbryggorna hade gått sönder och den hängde snett.
- Locket/trallen på Ytterbryggan har renoverats, plankorna i sämst skick har bytts ut.
- Mellansektionen mellan de båda flytbryggorna på Pontonbryggan på Holkholmen har lagats, ett fäste hade släppt och mellansektionen hade fallit ned i vattnet.
- Grovsopor från hamnen har körts bort till grovsopsfärjan.

GA:17, GA:18, GA:19 – Vattenförsörjning – omfattar vattenförsörjningsanläggningen med vattenverk (GA:17), vintervattenledningar (GA:18) och sommarvattenledningar (GA:19)

Vattenverksamheten har sedan tidigare ett väl fungerande samarbete med lokala entreprenörer. Sedvanligt underhåll och reparationer har utförts under året.

Sommartid har föreningen god (men inte obegränsad) tillgång på vatten från de två parallella vattenverken och fyra brunnar. Detta säkerställer en högre leveranssäkerhet av dricksvatten och tillgången på vatten kan utökas. Dessutom kunde vi genomföra rengöring av vattentankar utan att stänga av vattnet till abonnenter. Vi kan även växla verk vid andra problem.

För övrigt har vattenanläggningen fungerat väl och tillgängligheten på vatten har varit god. Ett antal fastighetsägare har påmint om att det är förbjudet att använda föreningens vatten till bevattning av gräsmattor (detta gäller ÄVEN nyanläggning).

Elavbrott har stört produktionen måttligt. Vattenprover har löpande under året skickats till analys. Det inkommer löpande rapporter under framför allt lågsäsong, om vintervattennätet i Centralområdet. Rapporterna gäller missfärgat vatten som Mörbyfjärdens Samfällighetsförening underhåller.

Bodalsverket

I stort har verket levererat vatten av tjänlig kvalitet under året och speciellt under sommaren fungerade verket bra. Vi har ett problem med reningen av vattnet som vi arbetar vidare på, problemet är av estetisk karaktär men bedöms av de boende som prioriterat. Under 2023 har en teknisk rapport samt offerter tagits in på lösningsförslag för den återstående problematiken med Bodalsvattnet. Problemet har ringats in till COD/odlingsbara mikroorganismer, där filter inte fångar in dessa på ett tillfredsställande sätt.

Tack vare Bodalsverket har vi nu inte lika ansträngd vattenproduktion under bland annat midsommar. Verket fungerar väl i stort, vi har dock ett lågfrekvent problem med att säkringar löser ut i pumparna.

Breviksverket

Sommaren 2023 rapporterades inga kapacitetsproblem men utmaningen med brunnarna (att de inte hinner återfyllas löpande under sommarens uttag) kvarstår. Reservoarerna (tankarna) har bytts och styrelektroniken har moderniserats.

Vattenkvalitet

Vattenkvaliteten i Bodal, Bodalsberget och Södra Storskogen har varit tjänlig men inte 100 procent och vi har arbetat vidare med humusfrågan under året. Viss intrimning av verket har skett med justering av citronsyra och salt till rening. Som nämnts tidigare har problemet identifierats.

Breviksverket har haft ett vattenprov med underkänt vatten, som tros bero antingen på att ytvatten runnit in eller provfel. Hela systemet (brunn till verk) har rengjorts.

Ledningsnäten

När vi slog på sommarvattnet år 2022 inträffade en större läcka på Stornäset. Det visade sig vid grävning och avhjälpning av fel att ventilerna var mycket gamla och av bristande kvalitet. Något senare inträffade samma sak igen i samma nät. Vägen skadades och det handlade om fem liknande ventiler med samma problem. Lagningar utfördes då provisoriskt, och vi vet inte vilken typ av ventiler sommarvattenledningarna i övrigt innehåller. Händelsen som inträffade var helt oförutsedd och avsatt budget för sommarvattnet överskreds. Planering samt budgetering – för att avhjälpa problemen och laga vägen – har genomförts. En projektledare har eftersökts.

Lagningarna av skadan har till viss del utförts under 2023 (ventilbyten) dock ingen väglagning. Pengar togs in av medlemmarna i sommarvattennätet och ligger kvar till 2024 då väglagningen är planerad.

Vi byter löpande ventiler i både sommarvattennätet (enkelt) och i Centralområdets vintervattennät som ingår i samfälligheten. Vintervattennätets ventiler ligger under jord och är kostsamma att byta, såväl material som arbete (grävmaskin krävs). Det finns fler ventiler att byta och det ska ske löpande. I vintervattennätet har färgat vatten förekommit under lågsäsong.

Avslutningsvis ber vi:

- Att alla är sparsamma med vattnet. Vattnet får bara användas till hushållsbruk (matlagning, bad och toalett samt tvätt). Under inga omständigheter ska vattnet nyttjas till vattning, bil- eller båttvätt och heller inte till pool/bastutunna. Medlemmar som har sommarvatten ombeds att koppla loss sin anslutning på ståndarröret, inför vintern så att vi snabbare kan starta sommarvattnet på våren.
- Alla medlemmar som har så kallade fjällventiler (vattenpostventil med tömning) installerade, att tydligt märka upp och kontrollera att de stänger korrekt (alternativt byta ut dessa ventiler mot normala avstängningsventiler). Felaktig stängning leder till att vatten pumpas rakt ut i naturen från vattenverk.

SLUTORD

ett stort tack...

...till alla som hjälper till att underhålla och bevara vårt fina område så att vi alla, barn och vuxna, kan njuta av allt som Mörbyfjärdens tomtområde har att erbjuda.

Önskar Mörbyfjärdens Samfällighetsförenings Styrelse