

KRUSBODA



Årsstämma år 2023

Måndag den 24 april 2023 kl. 19.00

Forellen scen och aula, Bollmora torg

Innehåll

Årsstämma år 2023	1
Förslag till dagordning	3
Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2022.....	4
Motioner från medlemmar.....	9
Propositioner från styrelsen.....	10
Proposition nr 1	10
Metoder för rösträkning.....	11

Förslag till dagordning

1. Öppnande av årsstämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justerare som också är rösträknare
5. Stämmans behöriga utlysande
6. Fastställande av dagordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Presentation av verksamhetsberättelse för år 2022
9. Presentation av årsredovisning och revisionsberättelse
10. Beslut om:
 - a. Fastställande av resultat- och balansräkning
 - b. Disposition av vinstmedel
 - c. Beviljande av ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. Behandling av och beslut om motioner
12. Behandling av och beslut om propositioner
13. Personval:
 - a. Val av styrelseledamöter
 - b. Val av styrelseordförande
 - c. Val av revisorer och revisorssuppleant
 - d. Val av valberedning
14. Övriga frågor
15. Meddelande av tid och plats där stämmoprotokoll hålls tillgängligt
16. Avslutande av årsstämman

Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2022

Styrelsen för Anläggningssamfälligheten Krusboda (ASK), 812400–3206, med säte i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Samfällighetens ändamål

Samfällighetens ändamål är tillsyn, skötsel, reparation, underhåll och drift av gemensamhetsanläggningen enligt anläggningsbeslut, som registrerats 1978-10-19. ASK förvaltar ca 100 torg omfattande ca 95 000 kvm och ca 400 000 kvm samfällt område bestående av en byggnad, en badanläggning, gräsytor, skogsmark, bollplaner etc.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret

	tom 2022-04-25	from 2022-04-25
Ordförande	Tommy Schönberg	Tommy Schönberg
Vice ordf. och sekreterare	Björn Lindroth	Björn Lindroth
Kassör	Sandra Isberg	Isabel Sikström
Ledamöter	Ann-Sofie Eriksson	Ann-Sofie Eriksson
	Björn Persson	Björn Persson
	Johan Nordh	Johan Nordh
	Maria Baker	Sandra Isberg
	Sedat Köylüoglu	Sedat Köylüoglu
	Stefan Clevesjö	Thomas Heikkinen
	Ulrika Westman	Ulrika Westman

Som förtroendevalda revisorer har Mikael Harnesk och Jim Van Wilsem verkat med Fredrik Fahlander som suppleant. De har i sin tur anlitat den auktoriserade revisorn Magnus Bergström. från bolaget Röd! & Partner.

Styrelsen har under året arbetat i utskott, nämligen i Badutskottet, Beredningsutskottet, Ekonomiutskottet, Kommunikationsutskottet, Markutskottet, Personalutskottet och Trafikutskottet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tommy Schönberg, Isabel Sikström och Björn Lindroth, var och en för sig.

Fakturor och utbetalningar har Tommy Schönberg, Isabel Sikström och Björn Lindroth haft rätt att attestera.

Belopp överstigande två basbelopp har attesterats av två av firmatecknarna i förening. Inventarier upp till 5 000 kronor har kunnat godkännas av firmatecknarna var för sig.

Arvode till styrelsen

Budgetstämman 2021 fastställde principen för arvodering av styrelsen. Det budgeterades till 480 750 kronor och utfallet blev 439 830 kronor.

Debiteringslängd

Debiteringslängden för 2022 har upptagit 1361,67 andelar á 5 300 kronor.

Ekonomi

År 2022 bjöd på en del ekonomiska utmaningar då Skatteverket fastställt ett nytt ställningstagande om momsplikt för samfälligheter. Styrelsen la ner ett stort utredningsarbete kring detta på grund av otydliga riktlinjer. Det gjordes en ekonomisk prognos där vi utgick från budgeterade siffror och där det såg ut som att vi skulle få en ekonomiskt stor negativ påverkan av denna momsplikt. Utfallet av 2022 års resultat blev betydligt bättre än prognos vilket vi är mycket glada över. Detta beror till stor del av att en tredjedel av intäkterna inföll innan momsplikten trädde i kraft. ASK har en fortsatt god och stabil ekonomi och jobbar vidare med en underhållsplan som ska hjälpa oss att planera långsiktigt och strategiskt. Vi ser mycket positivt på hur denna utveckling sker.

Redovisningsbyrå

Under året har vår ekonomiredovisning handlagts av vår administratör och CGM Ekonomi AB har varit behjälplig vid fastställandet av årets bokslut.

Kommunikation

ASK har tecknat ett avtal med en konsult för att modernisera och förbättra vår hemsida. I avvaktan på att den nya hemsidan finns på plats uppdateras den nuvarande kontinuerligt. Krusboda kontakt har givits ut med 4 nummer under året. Arbetet har påbörjats med en kommunikationsplan för ASK där avsikten är att lägga en årscykel för kommunikation. Vi har även påbörjat arbetet med en hållbarhetspolicy där vi nu ska förankra med medarbetarna hur planen ska utformas för att fungera att tillämpa för dem i det dagliga arbetet.

Personal

Vi har totalt tre anställda, Daniel, Mats och Michelle, som arbetar ute i området med skötsel och underhåll av inre och yttre mark. På kontoret har vi en administratör, Sara, som samordnar, ansvarar för administration och ekonomi. Denna sommar har vi haft två säsongsanställda under sex veckor som även arbetat hos oss tidigare år. Under året har vi påbörjat arbetet med ett systematiskt arbetsmiljöarbete som vi presenterade på vår personaldag och sett över hur vi kan utveckla vårt arbetssätt samt stärka samverkan i hela arbetsgruppen. Vi har tecknat ett avtal för hälsoundersökning och företagshälsovård för vår personal samt genomfört medarbetarsamtal och lönesamtal. Vi har köpt in telefoner och datorutrustning för att underlätta personalens arbete.

El

ASK fortsätter byta ut trasiga armaturer enligt det avtal som finns med Vattenfall och Tyresö Kommun.

Som en inledande del i att effektivisera verksamhetens elförbrukning har vi kartlagt hur läget ser ut i dagsläget. Detta har inkluderat en översikt av samtliga elabonnemang i Krusboda och analys av hur nya elpriset påverkar budgeten. Det har även inkluderat en översikt av alla strömförbrukande enheter i badhuset.

ASK har genomfört initiala insatser för att minska elförbrukningen. Vi har haft ett flertal samtal med boende som brinner för elfrågor.

Beredning

ASK har hanterat ett flertal ärenden gällande ansvarsfrågor. Händelserna har varit av olika karaktär, bland annat skador på byggnader, skador i mark, belysning från gatan in i hus, kameraövervakning, trädfällning och dagvatten. ASK har behövt vara tydliga med var gränsen går mellan samfällighetens och fastighetsägarnas ansvar. ASK har till uppgift att förvalta den gemensamma marken för de boendes bästa, men får samtidigt inte använda våra gemensamma resurser till åtgärder som ligger på enskild fastighetsägare att ta hand om. I de fall skador har uppkommit har ASK:s försäkringsbolag kontaktats. Vid varje tillfälle har ASK undersökt sina arbetsrutiner och förtydligat dem när det har varit tillämpligt.

Fordon

Under året har vi genomfört en grundlig fordonsinventering och listat alla uppgifter kring samtliga våra fordon för att få en tydlig lägesbild. Vid detta arbete upptäcktes ett antal brister som åtgärdades. Verksamhetens stora åkgräsklippare stod trasig 4 veckor under sommaren. Personalen har tagit fram en serviceplan för samtliga fordon och maskiner, och service har genomförts enligt denna.

Vi har installerat en laddstolpe i traktorgaraget och vi har undertecknat avtal för ytterligare en garageplats på Krusboda Torg för våra elbilar. Vi köpte nytt batteri till stora elbilen som hade lagt av.

Annektering

Arbetet med annekteringsfrågan går mycket långsamt med anledning av att andra delar i ASK:s verksamhet har tagit stora resurser. Vi har undersökt bakgrund och gjort en bedömning av hur vi kan arbeta med annekteringsfrågan för att det ska vara juridiskt korrekt, men samtidigt pragmatiskt bäst för våra boende.

Vi har agerat på annekteringar där byggnationer har skapat en överhängande risk för vattenskador och där utrustning uppställd på samfälld mark skulle innebära ett skadeansvar på ASK vid en eventuell olycka. Vi har fortfarande ärenden där det pågår konflikt mellan boende på grund av annektering av samfälld mark och där boende undrar vems ansvar det är att återställa mark efter att byggen tagits bort.

Trafik

ASK har haft en dialog med Tyresö kommun gällande trafiken i Krusboda. ASK har ställt frågor om trafikskyltningen samt om hur hastigheten kan regleras inom Krusboda så att endast 7 km/h är tillåten. ASK har även tagit upp frågan om att GPS:n visar en väg som inte är den lämpligaste genom området, med kommunen. ASK kommer att fortsätta dialogen med Tyresö kommun. Vi har konstaterat att det krävs en omklassning av området och vår förhoppning är att kommunen kan bistå med detta.

ASK har gjort en beställning av asfaltgupp. Personalen och styrelsen har kontinuerligt fört dialog med boende gällande placering av gummigupp och pollare.

Tidigare har vi anlitat bevakningsbolaget Servisec AB, vilket nu har gått över till Swedbevakningstjänst AB, som nu sköter bevakningen inne i området.

Bad

Under våren 2022 har ASK installerat nya cirkulationspumpar till badet i enlighet med det behov som upptäcktes hösten 2021. I samband med inköpet upptäcktes flera andra brister vilket ledde till ett omfattande arbete kring hela badets infrastruktur. Styrelsen fattade beslut om att köpa in all den utrustning som krävs för att verksamheten ska uppfylla de krav som finns på en välfungerande badverksamhet. Detta inkluderar utrustning för pH-reglering, nöddusch, personlig skyddsutrustning, rutiner för hantering av farliga ämnen (klor och saltsyra) och utrustning för mätning av vattenkvalitet.

Utöver detta har vi bytt ut komponenter som varit trasiga som ex. en flödesvakt och en ventil. Vi har reparerat värmepumparna och installerat om delar av vattenledningarna som var av felaktigt material för ändamålet (felaktigt installerat av auktoriserad VVS-firma).

Vi har slutfört en långdragen utredning av kvaliteten på behandlingen av bassängernas betong.

Vi har målat den stora bassängen och installerat den badstege som köpts in tidigare men som inte kunde installeras på grund av betong-utredningen.

Ny lekutrustning har installerats för de minsta barnen.

Tyresö kommun som har drivit badet har varit mycket nöjda med ASK.

Kommunens miljöinspektör har varit mycket positiv till de ändringar som ASK genomfört på badanläggningen.

De elektriska låscyldrarna har efter återkommande problem bytts ut till vanliga, förutom när det gäller tillgång till Konferensrummet. Vi har bytt städföretag i badhuset.

Bastuaggregatet har åtgärdats efter att den löst ut säkringen ett flertal gånger.

Ventilationen till bastun har undersökts och bedömts vara OK, dock inte optimal.

ASK har hanterat problem med boende som har använt bastun under sommarperioden, då bastun inte ska vara tillgänglig.

Markfrågor

I en motion till budgetstämman i november 2021 föreslogs att ett nytt täckande staket skulle sättas upp kring upplaget vid infarten till Fårtickegången. När vi skulle kontrollera bygglovsfrågan med kommunen visade det sig att själva upplaget var olovligt. Det har nu blivit ett tillsynsärende hos kommunen.

Vid årsstämman 2022 beslutades att frågan om yttre och inre mark skulle utredas. Utredningsarbetet har påbörjats under året.

I samband med rensning och spolning av våra 128 dagvattenbrunnar har fallskydd monterats på de 17 brunnar som saknade sådana.

Trappor har inventerats och prioriterats för renovering. Två trappor på Pärlröksgången har renoverats.

Vi har under året lärt oss att lekplatser måste inspekteras av certifierad inspektör. Vi har beslutat att anlita en sådan och träffat avtal.

När det gäller parkslide har det under året visat sig att Naturvårdsverket inte längre avser att certifiera sanerare. Det finns fortfarande ingen säker utrotningsmetod att rekommendera.

VA-ledningarna har kommunen ett övergripande ansvar för. Vi har fått besked från kommunen att dessa är avsedda att hålla i 100 år.

Blomsterängarna finns kvar, även om sommaren var torr.

Motioner från medlemmar

Inga inkomna motioner

Propositioner från styrelsen

Proposition nr 1

Styrelsen föreslår att ASK:s stadgar ska moderniseras som en del i vårt effektiviseringsarbete. ASK genomför varje år två stämmor; en ordinarie samfällighetsstämma (årsstämma) och en budgetsamfällighetsstämma (budgetstämma). Inför varje stämma har styrelsen ambitionen att allt underlag ska vara väl genomarbetat så att medlemmarna på ett enkelt sätt får en tydlig bild av verksamheten och får bra förutsättningar att kunna engagera sig.

Nackdelen är att det tar stora resurser att genomföra en stämma. Styrelsen ägnar ett möte åt att svara på inkomna motioner inför varje stämma. Vi skriver ett tydligt underlag till stämman och granskar allt underlag innan det publiceras. Utöver detta tillkommer arbete för att genomföra själva stämman, exempelvis att boka lokal, boka mötesordförande, förbereda lokalen, hantering av röstlängd och förbereda presentationer.

Styrelsen upplever att kostnaden att arrangera två stämmor per år är högre än värdet detta ger för medlemmarna och verksamheten.

När ASK:s stadgar jämförs med Lantmäteriets normalstadgar för samfällighetsföreningar så ser man att det finns flera delar som kan moderniseras. Även viss del av språket i stadgarna kan justeras enligt den senaste versionen av svenska skrivregler.

Som ett led i styrelsens målsättning om transparenta arbetsätt vill vi göra alla medlemmar medvetna om dessa tankar. Det är en stor förändring att gå från två stämmor till en stämma per år och vi vill ge alla en möjlighet att reflektera kring detta innan det presenteras ett förslag på nya stadgar under år 2024.

Styrelsen föreslår att

stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka hur stadgarna kan moderniseras. Arbetet ska inkludera en analys av vilka fördelar respektive nackdelar det skulle innebära om ASK endast har en stämma per år. Även övriga delar av stadgarna ska inkluderas i arbetet. Målet är att presentera ett förslag på uppdaterade stadgar till årsstämma 2024.

Metoder för rösträkning

Det finns två olika metoder att räkna röster; andelstalsmetoden och huvudtalsmetoden. Andelstalsmetoden används vid röstning om frågor av ekonomisk betydelse om någon medlem begär att metoden ska användas. Här baseras antal röster på antalet andelar som respektive medlem har. Vid omröstning enligt andelstalsmetoden får en medlems röstetal inte överstiga en femtedel av det sammanlagda närvarande andelstalet. Huvudtalsmetoden används vid röstning om val- och stadgefrågor. Här har varje närvarande medlem en enda röst, oavsett hur många andelar medlemmen har.

Exempel på uträkning av andelstal vid rösträkning

	Andelstal	Antal närvarande	Närvarande andelstal	Justerat röstetal
Enskilda fastigheter	1	49	49	49
Enskilda fastigheter	0,67	1	0,67	0,67
Tyresö kommun	50	0	0	0
Tyresö Bostäder	102	1	102	40,53
BRF Pärlroken	39	1	39	39
Centrumfastigheter	12	1	12	12
Totalt		53	202,67	

Andelstalsmetoden

Eftersom en fastighetsägare inte får ha mer än en femtedel av samtliga närvarande andelstal blir taket på antalet röster för en enskild medlem

$$202,67 \div 5 = 40,53 \quad 202,67 \div 5 = \mathbf{40,53}$$

Tyresö Bostäder har som enskild medlem 102 andelstal och begränsas därför till 40,53 röster. De andra storägarna berörs inte eftersom deras andelstal understiger 40,53. Hade Tyresö kommun varit närvarande hade det sammanlagda andelstalet ökat med 50 till totalt 252,67. Tyresö Bostäder hade då fått

$$252,67 \div 5 = 50,53 \quad 252,67 \div 5 = \mathbf{50,53}$$

röster. Tyresö kommun hade fått tillgodoräkna sig alla sina andelar eftersom de understiger 50,53.

Huvudtalsmetoden

Huvudtalsmetoden resulterar i 53 röster i exemplet ovan.