

Protokoll från budgetstämma i Anläggningsamfälligheten Krusboda

Datum: Den 27 november 2023
Tid: 19.00-21.40
Plats: Forellen

1. Stämmans öppnande

Styrelseordföranden Tommy Schönberg öppnande stämman.

2. Val av ordförande för stämman

Till ordförande för stämman valdes Anna Bergkvist.

3. Val av sekreterare för stämman

Till sekreterare för stämman valdes Björn Lindroth.

4. Val av justerare/rösträknare

Till justerare och rösträknare valdes Jim van Wilsem och Jan Brunn.

5. Stämmans behöriga utlysande

Mötesdeltagarna fann stämman behörigen utlyst.

6. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

7. Fastställande av röstlängd

Vid stämman närvarade 47 medlemmar, personligen eller via fullmakt. Röstfördelning avseende huvudtalsmetoden och andelstalsmetoden framgår av röstlängden, bilaga 1. Röstlängden fastställdes.

8. Styrelsens förslag verksamhetsplan

Förslaget, bilaga 2, sid 4-10, genomgicks och bifölls efter diskussion.

Härvid väcktes fråga om bland annat

- Plan för åtgärdande av annektering. Det konstateras att denna fråga kvarstår, men att styrelsen har fått prioritera mer akuta ärenden.
- Fråga om upphandling av konsult för kontroll av lekutrustning. Hur gick urvalet till? Svar utlovas till årsstämma.
- Energispargruppen är bildad, men arbetet har ännu inte kommit igång.
- Fråga om styrning av belysning. Det borde styras av ett ljusrelä istället för timer. Möte ska bokas med Tommy Schönberg och frågeställaren Fredrik Arvedal.
- Kommunikationsplanen. Frågeställaren anser att det inte finns någon tydlig möjlighet att kommunicera med ASK.
- Frågeställaren vill ha samlad information på en hemsida. Svaret är att hemsidan ska vara viktigaste källan till information, men att det bör finnas fler kanaler, som Krusboda Kontakt och Facebook.
- Frågeställaren vill att ASK ska kunna hyra ut utrustning till medlemmar. Går inte enligt anläggningsbeslutet.
- Frågeställare vill ha autosvar när man mailar till ASK.
- Frågeställning om asfalt. Det kostar att ta bort gammal asfalt.
- Frågeställare vill att man ska se över träd även i skogsdungar.

Verksamhetsplan inklusive underhållsplan fastställs.

9. Motioner från fastighetsägarna

Inga motioner förekom.

10. Propositioner

Motion avseende inre och yttre mark, bilaga 2 sid 15.

Motförslag avseende punkten 6. Att markpengen ska vara 470 kr.

Motförslag återremittera hela frågan.

Styrelsen återkallar punkten 3 i förslaget.

I punkten 2 byts ordet arborist mot trädvård.

Första omröstning avseende punkten 6. 350 kr eller 470 kr. Stämman beslutar om 350 kr.

Andra omröstningen. Återremittering eller bifall till propositionen. Stämman beslutar om bifall.

11. Arvode och arvodesnormer

Styrelsens förslag till arvoden, bilaga 2 sid 16.

Motförslag, höjning med 4,1 procent.

Stämman beslutar att godkänna styrelsens förslag.

12. Styrelsens förslag till Budget 2022

Budget föreslogs i enlighet med bilaga 2 sid 17-18. Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag.

13. Debiteringslängd

Debiteringslängd föreslogs i enlighet med bilaga 2 sid 19. Stämman beslutade att fastställa debiteringslängden

14. Övriga frågor

a) Huvudentrén till Fårtickegången. Materialupplag. Tommy redogör för frågan. Sandsilos ska flyttas till andra ställen. ASK planerar att flytta upplaget till komposten.

b) Konsultupphandling. ASK tar normalt in tre offerter. Det finns ingen fast nedre gräns.

c) Hjärtstartare. Styrelsen har jobbat med frågan. Det är en bra idé. Det anses dock inte finnas möjlighet till detta.

d) Postboxar. Man bör förbereda mark för postboxar. Styrelsen känner till frågan men har inte behandlat den ännu.

15. Protokollets tillgänglighet

Det meddelades att det justerade protokollet kommer att finnas tillgängligt på ASK:s kansli och på hemsidan den 11 december 2023.

16. Stämmans avslutande

Stämmans ordförande förklarade stämman avslutad kl. 21.40.

Vid protokollet

Stämmans ordförande

Björn Lindroth

Anna Bergkvist

Justeras

Jim van Wilsem

Jan Brunn

Följande handlingar har undertecknats den 7 december 2023



Protokoll från budgetstämma 20231127

1.pdf

(40186 byte)

SHA-512: 74f9476e972c62546f4594dff346de5d14ab1
9aab0b75b6447129a0c3b46ebbc4969915dbf57fd981cb
61a745037e073176071d0677476e767e6ca0e1bf3d7b5

Underskrifter

2023-12-07 08:10:42 (CET)



Björn Lindroth

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-02 13:07:44 (CET)



Jan Brunn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-30 08:38:13 (CET)



Anna Elisabeth Bergkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-30 09:06:05 (CET)



Jim Patrik van Wilsem

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Protokoll från budgetstämma 20231127 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

05db5356c652ec22145a1d75bd79a8691691af8b34fd309f895c32dcd0d4f4e0b9ff2aef8c329dce0cd621cb9b8b39845442f69b6eb4c09f88b538fa260aca3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556826-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

ASK stämma

Datum: 2023-11-27

Röstlängd

	Antal andelar	Antal företrädde	Antal närvarande andelar	Reducerat
Renlavsgången	1/1	5		
Lummergeången	1/1	8		
Stensötegången	1/1	8		
Björnmossegången	1/1	4		
Musserongången	1/1	10		
Pärlrökgången	1/1	3		
Färtickegången	1/1	4		
Björktickegången	1/1	1		
Flåhackebacken 40-66 jämna nummer	1/1			
Flåhackebacken 1-41 udda nummer, 68-76	2/3	1		
delsumma		44	43,67	43,67
Tyresö kommun	50	1	50	46,9
Tyresö Bostäder	102	1	102	46,9
Brf Pärlröken	39	1	39	39
Centrumfastigheter	12	-	-	
Sammanlagda röstetalet:	Metod	Huvudtals	Totalt andelar	Andelstals
		47	234,67	176,47

Avprickare:

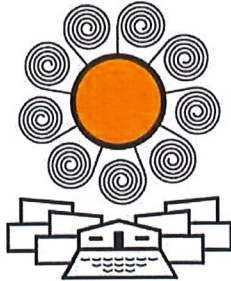
[Signature]

 Ulrika Westman

[Signature]

 Sara Bruce

KRUSBODA



Budgetstämma år 2023

Måndag den 27 november 2023 kl. 19.00

Forellen scen och aula, Bollmora torg

KRUSBODA



Innehåll

Budgetstämma år 2023	1
Förslag till dagordning	3
Styrelsens förslag till verksamhetsplan år 2024	4
Fordon och maskiner	8
Underhålls- och förnyelseplan år 2024.....	9
Motioner från medlemmar.....	14
Propositioner från styrelsen.....	15
Arvodering år 2024.....	16
Förslag till budget år 2024.....	17
Debiteringslängd år 2024.....	19
Metoder för rösträkning.....	20



Förslag till dagordning

1. Öppnande av budgetstämman
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. Styrelsens förslag till verksamhetsplan år 2024
9. Behandling av och beslut om motioner
10. Behandling av och beslut om propositioner
11. Beslut om arvode år 2024
12. Styrelsens förslag till budget år 2024
13. Debiteringslängd
14. Övriga frågor
15. Meddelande av tid och plats där stämmoprotokoll hålls tillgängligt
16. Avslutande av budgetstämman



Styrelsens förslag till verksamhetsplan år 2024

Löpande verksamhet

ASK:s löpande arbete kommer att utföras enligt det årshjul som tagits fram tillsammans med våra anställda i verksamheten. Detta inkluderar bland annat:

- upprustningar på inre mark
- att klippa och sköta gräsytor
- att vårda rabatter
- att beskära och fälla träd
- snöröjning, halkbekämpning och sandsopning
- översyn av krypgrunder

Personal

ASK har tre heltidsanställda för skötsel av området och en heltidsanställd på kontoret. Sommartid anställs två extrapersonal för skötsel av området. Vi ska undersöka möjligheten att även ta hjälp av sommarjobbare från kommunen.

På kontoret har vi en administratör som samordnar, ansvarar för administration och ekonomi. Vi kommer att fortsätta arbetet med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Med två nyanställda kommer vi se över hur vi kan utveckla vårt arbetssätt för att stärka hållbarhetsaspekterna i vårt operativa arbete i området. Vi kommer genomföra insatser för att stärka samverkan i hela arbetsgruppen.

Anläggning

Annektering

ASK kommer att fortsätta arbetet med att hitta konstruktiva lösningar på de annekteringar som har genomförts i området. Akuta ärenden där det exempelvis föreligger risk för skada, kommer ASK att agera på omgående.

Asfalt

Asfalten har de senaste åren bara lappats och lagats. Vi behöver en övergripande inventering av behoven av nyasfaltering. Vi avser att under 2024 anlita en expert för att göra en underhålls- och förnyelseplan för det. Självklart fortsätter vi att göra akuta lappningar och lagningar.

Lekplatser

Vi fick många anmärkningar på våra lekplatser vid besiktningen i våras. Vi ska fortsätta att åtgärda dem under året och se till att lekredskapen är roliga att leka i också.

Trappor

Vi fortsätter att renovera trappor enligt plan. Under 2024 avser vi att renovera långa trappan från parkering L övre på Musserongången och breda trappan mellan TYBO-husen upp till parkering H på Pärlröksgången.

Dagvattenbrunnar

Vid budgetstämman 2022 sa vi att ASK har infört en årlig rutin att rensa och spola våra 128 dagvattenbrunnar. Cija Tank, som genomför spolningarna, har meddelat att de inte ser något behov av att spola dagvattenbrunnarna under år 2024. ASK planerar därför att spola brunnarna vartannat år.

El

Krusboda har ett löpande avtal med Vattenfall både när det gäller förbrukning och underhåll. Avtalet för elförbrukning är bundet ett år i taget och elpriset kommer under år 2024 bli 89 öre/kWh, jämfört med 187 öre/kWh år 2023. Totalt beräknas kostnaderna för elförbrukning att minska med 35 % jämfört med året innan. ASK kommer fortsatt arbeta med energibesparande åtgärder för att hålla nere kostnaderna.

Boendemiljö

Trafik

Trafiken är ett viktigt och ett ständigt aktuellt ämne för ASK. ASK tittar på möjligheten att få igenom en hastighetsändring i området. Lägsta juridisk hastighet som kan anges är 10km/h. Kommunikation med Tyresö kommun är löpande. ASK kommer att fortsätta arbetet med fasta farthinder såsom asfaltsgupp, men även investera i och utöka antalet gummigupp.

Utredning om yttre och inre mark

Skötsel av marken i Krusboda ska fortsatt vara de boendes, markrepresentanternas och ASK:s uppgifter. Vi föreslår några förändringar i fördelningen av arbete och ansvar. De största är att ASK tar över ansvaret för lekplatserna och arboristen från markrepresentanterna, både ekonomiskt och planeringsmässigt.

Allt förutsätter dock att de boendes och markrepresentanternas engagemang i alla markfrågor hålls levande och utvecklas.

Ängar och planteringar

Vi utvecklar och vidgar ängarna. Planteringarna behöver fräschas upp. Vi har avsatt pengar till att snygga till entréerna in i Krusboda. Gammalt visset ska rensas bort och nya friska blommor ska blomma!



Badet

Badet och badhuset har besiktigats i syfte att skapa en detaljerad underhålls- och förnyelseplan. Till följd av besiktningen har vi identifierat vissa underhållsbehov som vi väljer att genomföra under 2024.

- Värmepumpar badet. Vi har idag fyra luftvärmepumpar som ska värma badvattnet. Av dessa är en trasig, två är i mycket dåligt skick och en är välfungerande. Luftvärmepumparna är av en modell som är menad för privat bruk. ASK planerar att köpa in en större luftvärmepump som är tänkt för professionellt bruk. I samband med bytet kommer ASK att även byta ut vattenrören till värmaren som idag är underdimensionerade.
- Styrsystem. Styrsystemet för badanläggningen är 50 år gammalt, saknar möjlighet till reservdelar och behöver bytas ut till en modern anläggning.
- Åtgärda läckage i badanläggning. Vi upplever en onormalt hög vattenförbrukning i badet. Under 2024 kommer vi att byta ut ett par ventiler och täta delar av filteranläggningen med mål att sänka förbrukningen.
- Målning badet. Trapporna till stora bassängen ska målas. Samtidigt åtgärdar vi de punkter i bassängbotten där andra färglagret har släppt från det första.
- Fasad badhus. Byte av trasiga panelbrädor och målning av hela fasaden.
- El badhus. Elcentralen och elmätare för inkommande el till badhuset måste uppdateras.
- Tak badhus. Vi planerar att anlita en konsult för att hjälpa till med byte av tak på badhuset. Dagens takbeklädnad innehåller asbest och kräver särskild hantering vid byte. Ett nytt tak möjliggör tilläggsisolering och minskad uppvärmningskostnad.
- Solceller badhus. I samband med takbyte har vi ambitionen att inkludera solceller på taket. Detta ingår i konsultens arbete med att planera takbyte.
- Luft/luft-värmepump badhuset. Dagens luft/luft-värmepump vid konferensrummet har varit trasigt i flera år. Denna byts ut till en ny.

Verksamhetsutveckling

Underhålls- och förnyelseplan

Arbetet med att öka detaljeringen i underhålls- och förnyelseplanen fortsätter under 2024. ASK planerar att anlita en arborist för att under två år ta fram en komplett trädplan för hela Krusboda. ASK planerar även att anlita en expert inom asfalt för att få en tydlig behovsbild och skapa en plan för nyasfaltering i området.

Genom att successivt skapa en tydlig helhetsbild kommer ASK få en korrekt bild av områdets underhållsbehov som kan ligga till grund för kommande års prioriteringar och budgetarbete.

Kommunikationsplan

Under 2023 har vi tagit fram en övergripande struktur till kommunikationsplan för ASK. Den omfattar både kommunikation med boende och med externa organisationer. Den ska vara en grund för ASK:s kommunikation kopplat till de olika aktiviteterna som vi genomför under årshjulet. 2024 planerar vi att utveckla planen ytterligare när vi nu har vår nya hemsida på plats.

Hållbarhetspolicy

Styrelsen har ett ständigt pågående arbete med att utveckla ASK:s hållbarhetspolicy. Under 2023 har vi påbörjat att tillsammans med medarbetarna komplettera den med praktiska tillvägagångssätt, men på grund av personalomsättningen tar vi nya tag 2024. Avsikten är att den ska fungera som ett stöd i det dagliga arbetet som ASK utför. Under 2024 planerar vi att integrera miljöpolicy i vårt arbetsmiljöarbete.

En hemsida för nuvarande och framtida boende

Hemsidan ska vara ASK:s viktigaste informationskanal för boende och för personer som är intresserade av att flytta till Krusboda. Styrelsen har anlitat en konsult som skapat en ny hemsida som kommer att vara i drift under november 2023. Målet för arbetet 2024 är att fylla på med information så att relevant information finns tillgänglig för boende i Krusboda. Den ska också vara ett skyltfönster som marknadsför Krusboda för personer som är intresserade av att flytta hit. Avsikten är också att utformningen och den tekniska lösningen ska förenkla uppdateringar av information.

Krusboda Kontakt

Krusboda Kontakt kommer som tidigare ges ut fyra gånger per år med syfte att sprida information som boende bör få tillgång till från ASK. Kanalen ska vara ett komplement till vår hemsida.



Facebook

ASK strävar efter att öka transparens kring det arbete som genomförs i området. Vi publicerar information på vårt konto på Facebook som komplement till vår hemsida.

Samverkan

Under år 2024 kommer vi att fortsätta genomföra möten med samtliga Krusbodas samfälligheter en gång i kvartalet. Syftet är att diskutera frågor av gemensamt intresse, möjliggöra erfarenhetsutbyten och identifiera möjliga samarbeten och synergier. Detta ska bidra till att stärka målet att ha ett gemensamt Krusboda.

Fordon och maskiner

Vi fortsätter att genomföra planerat underhåll av våra fordon och maskiner för att hålla dem i gott skick och förlänga deras livslängd. Vi ska under året arbeta vidare med att identifiera vilka maskiner som ASK bör äga själv och vilka som kan hyras in för enstaka punktinsatser. Att planera utrustningsbehovet kan ge både ekonomiska och miljömässiga fördelar.

I slutet av 2024 avslutas leasingavtalet för en av våra större arbetsmaskiner, hjullastaren från Kramer. Vi kommer under året undersöka möjligheten att skaffa en mindre maskin som uppfyller behoven i vår verksamhet och samtidigt har en lägre energiförbrukning. Arbetet inkluderar frågan om maskinen ska ha förbränningsmotor eller elmotor.



Underhålls- och förnyelseplan år 2024

Styrelsen arbetar med att öka detaljeringen i underhålls- och förnyelseplanen.

Under 2023 har vi försökt använda vår personal till att skapa detaljerade planer för vårt underhålls- och förnyelsebehov inom några områden. Vår slutsats är att vi får en mer objektiv och rättvisande bild om vi i stället köper in denna tjänst. Det innebär en viss kostnad för ASK, men värdet av att skapa en första detaljerad lista bedömer vi är värt kostnaden. När vi har en detaljerad lista kan vi årligen uppdatera behovet med hjälp av vår personal.

I det fortsatta detaljeringsarbetet behöver ASK avgöra om varje enskild kostnad ska bokföras som en direkt kostnad eller om den ska aktiveras (bokföras som avskrivning under ett antal år). Detta kommer påverka vilken storlek ASK behöver ha på sin underhållsfond.

Nedan följer en **beskrivning av läget** för de olika kategorierna i vår uppdaterade underhålls- och förnyelseplan. Därefter följer två **översiktliga tabeller** som visar summan per år för respektive kategori. Tabellerna visar perioderna 2023-2038 respektive 2039-2052. Slutligen visas en **detaljerad tabell** för planen inom kategorin ”Bad och badhus” som listar de olika byggnadsdelarna. Varje insats för byggnadsdelarna har även en **detaljerad beskrivning** på underhållsbehovet, som vi har valt att inte inkludera i detta underlag.

Läget för vår underhålls- och förnyelseplan:

- Badet och badhuset har en detaljerad plan. En översiktlig bild finns bifogad längre ned som visar kostnad per byggnadsdel. Varje kostnad har i sin tur en mer detaljerad beskrivning av underhållsbehovet.
- Förnyelse av trapporna i Krusboda har en tydlig plan.
- Lekparkerna har besiktigats ur ett säkerhetsperspektiv och resulterat i en lista med A, B resp. C-fel. Dessa ska åtgärdas i den nuvarande planen. Vi saknar fortfarande en förnyelseplan för respektive lekplats och deras byggnationer och lekutrustningar.
- Dagvattenbrunnarna har en enkel underhållsplan gällande spolning. Vi saknar en långsiktig plan för eventuellt förnyelsebehov.
- Under 2024 planerar vi att anlita en expert som ska ta fram en plan för underhåll- och förnyelse av Krusbodas asfalterade ytor.



- Tyresö Kommun har tidigare sagt att Krusbodas VA-system håller i 50 år till. ASK ställer sig skeptiska till detta och ska under 2024 skapa en tydlighet i underhålls- och förnyelsebehovet.
- ASK har i dagsläget ingen detaljerad plan för fotbollsplanernas förnyelse. Ett tidigare arbete genomfördes kring möjligheten att bygga en konstgräsplan, men det arbetet har lagts åt sidan. Årligt underhåll genomförs som en del av den vanliga verksamheten.
- Under 2024 kommer ASK anlita en arborist som ska ta fram en långsiktig underhålls- och förnyelseplan för området alla träd. Arbetet kommer genomföras under två år.
- Underhåll och förnyelse av gatubelysningen med tillhörande kablar ingår i det så kallade ABC-avtalet som ASK har med Vattenfall och Tyresö Kommun. En mer detaljerad plan kan behövas för att skapa en koppling till förnyelse av asfalt och kabeldragning till parkeringar som ska bygga laddinfrastruktur.
- Tyresö Kommun byter ut alla vattenmätare i Krusboda var femte år. I samband med detta upptäckts ifall avstängningsventiler har gått sönder och behöver bytas. Ventilbyte till radhuslängor (ej atriumhus) ska bekostas av ASK. En mer detaljerad plan för byte av ventiler ska tas fram under 2024.
- Underhåll av grönytor ingår idag i ASK:s löpande verksamhet. Under 2024 ska vi klargöra vilka delar av arbetet som kan anses ingå i underhålls- och förnyelseplanen.
- Komposten saknar plan.
- Detaljerat underhåll- och förnyelse av fordon och utrustning har hittills planerats på årsbasis. En övergripande behovsbild har funnits i planeringsarbetet. I samband med den pågående elektrifieringen och en översyn av ASK:s arbetssätt kommer vi att ta fram en mer detaljerad långsiktig plan för ASK:s behov av maskiner och utrustningar. Planen kommer ha ett tydligt fokus på hållbarhet.

Underhålls- och förnyelseplan

Alla siffror är i årets penningvärde och justeras varje år enligt konsumentprisindex

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Bad och badhus	565	446	469	58	290	73	149	87	13	104	214	331	83	192	42
Trappor	290	300	300	300	300	300	300	-	-	-	-	-	-	-	-
Lekparker	120	120	120	120	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Dagvattenbrunnar	-	50	-	50	-	50	-	50	-	50	-	50	-	50	-
Asfalt															
Vatten och avlopp															
Fotbollsplaner															
Träd	160	160	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Belysning	Enligt ABC-avtal med Vattenfall och Tyresö kommun														
El-kablar	Enligt ABC-avtal med Vattenfall och Tyresö kommun														
Ventiler vattenmätare	150				150					150					150
Grönytor															
Komposten															
Fordon och utrustning															
SUMMA Planerat	1 285	1 076	969	608	900	583	609	297	173	464	374	541	243	402	352
SUMMA Ackumulerat	1 285	2 361	3 330	3 938	4 838	5 421	6 030	6 327	6 500	6 964	7 338	7 879	8 122	8 524	8 876



KRUSBODA

Underhålls- och förnyelseplan

Alla siffror är i årets penningvärde och justeras varje år enligt konsumentprisindex

	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Bad och badhus	38	131	266	316	48	171	250	419	38	26	323	44	25	243
Trappor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lekparker	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Dagvattenbrunnar	50	-	50	-	50	-	50	-	50	-	50	-	50	-
Asfalt														
Vatten och avlopp														
Fotbollsplaner														
Träd	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Belysning														
EI-kablar														
Ventiler vattenmätare					150									
Grönytor														
Komposten														
Fordon och utrustning														
SUMMA Planerat	248	291	476	476	408	331	460	579	248	186	533	204	235	403
SUMMA Ackumulerat	9 124	9 415	9 891	10 367	10 775	11 106	11 566	12 145	12 393	12 579	13 112	13 316	13 551	13 954



Exempel på detaljering för "Bad och badhus" för åren 2023-2038. Planen sträcker sig till år 2052.

Kostnader underhållsåtgärder per byggnadsdel & år
Kostnaderna för perioden är angivna i SEK exkl. moms.

Byggnadsdel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt				416 700												
Fast utrustning på tomtmark			13 000	41 020		290 400			1 000		10 800		303 400	41 020		
Lös utrustning på tomtmark				10 800												
Diverse på tomtmark			35 000													
Övrigt på tomt, Julgrannar midsommarstånger		15 000										800				
Yttertak, skärmtak od	28 300	396 400			17 750							107 100				
Fasaddelar & detaljer		119 660									16 200	97 200				
Fönster & fönsterdörrar		23 400										8 400			20 000	
Entréer, Dörrar & portar		8 400			3 600					5 500						
Undercentral					23 600											
El-central					11 500										10	
Soprum			10													
Källare/Korridor									85 500						18 000	
Motion			16 500							7 500			28 000		7 500	
Bastu																
Övriga rum			8 500								8 000					
Övrig lokalutrustning								10 000								
Enskilda utrymmen								16 000						22 000		
Vatten & Avlopp (VA)	14 000		297 000					22 500			56 000					164 000
Värmesystem			76 000					10								
Luftbehandlingsystem								117 600								
Elkraftsystem	45 010							4 800								
Belysning utomhus																
Tvättstugsinstallationer											11 000					
Myndighetsbesiktningar / -anmälningar		1 810			1 800						1 800	10				
Summa	87 310	564 670	446 010	468 520	57 600	290 400	72 510	149 450	86 500	13 000	103 800	213 510	331 410	82 820	191 500	42 000



Motioner från medlemmar

Det har inte inkommit några motioner till budgetstämman år 2023.



Propositioner från styrelsen

ASK har tillsammans med markrepresentanterna genomfört en utredning om yttre och inre mark. Arbetet med utredningen grundar sig på två motioner ingivna av varsin markrepresentant den 13 april 2021 respektive 25 april 2022. Slutsatserna presenteras i korthet nedan. Det fullständiga förslaget med detaljerade beskrivningar av respektive punkt finns att läsa som bilaga.

Bakgrund

Begreppet yttre och inre mark infördes vid en extrastämma 2009. Yttre mark sköts av ASK. Inre mark sköts av en markrepresentant och de boende på varje ”gång”. Vad som är vad framgår av kartor publicerade i Krusboda kontakt nr 3/21.

Förslagen i korthet

1. Lekplatserna – ASK tar över ansvaret från markrepresentanterna (MR).
2. Arboristen – ASK tar över ansvaret från markrepresentanterna.
3. Stråket från affären till bron mot Renlavsgången blir inre mark och ansvaret förs över till Stensötegången och Lummergången.
4. Flåhackebacken dras in som MR-område, men tilldelas även fortsättningsvis markpeng som andra gånger, vilket bevakas av ASKs administratör.
5. Tybos arbete – ingen förändring.
6. Markpeng – minskas till 350 kr/andel och år inklusive moms från 600 kr idag. Ingen överföring av outnyttjad peng från ett år till ett annat.
7. ASKs arbete på gångarna inkluderar maskiner, redskap och planering. Det arbetet debiteras med 500kr/tim från idag 300 kr.
8. Markrepresentanternas arvode 8 750 kr kvarstår oförändrat.

Förslag

Styrelsen föreslår att stämman godkänner det nya förslaget om yttre och inre mark.



Arvodering år 2024

Styrelsens kommentarer och förslag på ändringar i arvodering år 2024:

- Ökning med 10 % av samtliga arvoden utom för markrepresentanter vars arvode bibehålls i enlighet med utredningen för yttre och inre mark. Arvodena har inte ökats på många år. En justering genomfördes för två år sedan då arvodet togs bort för resultat-ansvar och en minskning gjordes för övriga möten.
- Det *totala* arvodet för valberedningen justeras att motsvara 3 300 kronor per person (ökning med 10 % jämfört med år 2023). Förslaget att valberedningen får fördela arvodet fritt mellan deltagarna kvarstår och arvodet presenteras därför som summan av tre personers arvode, 9 900 kronor.
- Styrelsens arvode budgeteras för 10 personer även om antalet ledamöter kan komma att vara färre.

Roll / aktivitet	Arvode per år	Arvode per möte	Antal	Summa	Ar 2023
Styrelseledamot	11 000		10	110 000	100 000
Utskottsansvarig	11 000		7	77 000	70 000
Ordförande	44 000		1	44 000	40 000
Sekreterare styrelsemöte		825	11	9 075	8 250
Styrelsemöte (11 möten med 10 deltagare)		1 925	110	211 750	192 500
Övriga möten		550	140	77 000	70 000
Summa styrelsearvoden				528 825	
Stämموald revisor	7 000		2	14 000	12 500
Markrepresentant	8 750		7	61 250	70 000
Valberedning	9 900		1	9 900	9 000
Bastuansvarig	8 250		1	8 250	7 500
Summa övriga arvoden				93 400	

Utbetalningar

Styrelsens arvoden betalas ut kvartalsvis.

Revisorernas arvoden betalas ut efter ordinarie årsstämma.

Valberedningens arvode betalas ut efter ordinarie årsstämma och fördelas fritt mellan deltagarna.



Förslag till budget år 2024

Resultat 2022 är brutet år inkl/exkl moms. Övriga kolumner är exkl moms.

	Resultat 2022	Budget 2023	Utfall 2023-09-30	Budget 2024	Moms
Årsavgifter	7 221 677	6 699 417	6 699 434	6 700 000	1 675 000
Intäkter snöröjning	95 300	72 000	146 708	144 000	36 000
Övriga rörelseintäkter	906 387	1 100 629	650 724	1 056 800	259 200
Summa intäkter	8 223 364	7 872 046	7 496 866	7 900 800	1 970 200
Mark	1 530 241	1 375 200	962 578	1 504 800	376 200
Administration	461 791	413 000	285 002	412 480	57 120
Styrelse och revision	613 939	641 600	294 999	700 000	19 000
Bad	807 185	512 000	355 102	928 000	232 000
Personal	2 450 217	2 659 800	1 711 217	2 876 730	18 200
Fordon	522 784	327 400	287 863	345 000	80 000
Verkstad	23 737	35 200	9 188	72 000	18 000
El	1 236 987	1 992 000	972 430	1 680 000	420 000
Trafik	35 786	38 400	18 558	40 000	10 000
Summa kostnader	7 682 667	7 994 600	4 896 939	8 559 010	1 230 520
Resultat före avskrivningar	540 697	- 122 554	2 599 927	- 658 210	-739 680
Avskrivningar	294 266	250 000	226 738	360 000	
Ränteintäkter	15 696	-		-	
Räntekostnader	- 9	-		-	
Resultat före fondering	262 566	- 372 554	2 359 912	- 1 018 210	
Avsättning till underhållsfond	241 500	262 500		286 500	
Resultat	21 066	- 635 054		- 1 304 710	



Kommentarer, avvikelser och osäkerheter

ASK föreslår att genomföra ökade underhållsåtgärder under år 2024. Vår bedömning är att ASK har ett eftersatt underhåll inom flera kategorier, att vi har de ekonomiska resurserna för att genomföra föreslagna åtgärder och vi har utrymme för detta i vår balansräkning.

Alternativet är att skjuta på underhållet längre fram i tiden vilket ökar risken för tillkommande kostnader på grund av incidenter till följd av eftersatt underhåll. Vi bedömer att föreslagna åtgärder ligger i linje med det som behöver göras, att det inte är några extravaganta insatser. Ett exempel är taket på badhuset. Det håller tätt idag, men om en takpanna går sönder så finns det ingen struktur som leder bort vatten. En trasig takpanna kommer direkt att leda till vattenskador i byggnaden. Förnyelse av taket ger även möjliga positiva effekter som minskad energiförbrukning vid tilläggsisolering.

Styrelsen föreslår att behålla samma avgift som året innan, trots att detta leder till ett stort negativt ekonomiskt resultat år 2024.

Inflationen fortsätter vara hög i Sverige. Detta leder till ökade priser för inköp av varor och tjänster.

Debiteringslängd år 2024

Debiteringslängden avser de medlemmar och fastigheter som framgår av ASK:s medlems- och fastighetsregister, se bilaga 1.

Avgiften föreslås vara **6 150 kronor per andel**.

Totalt ska **8 374 271 kronor** uttaxeras av medlemmar under året, varav 6 699 417 kronor är avgift till ASK och 1 674 854 kronor (25 %) är moms.

	Antal fastigheter	Andel per fastighet	Andelstal	Avgift per fastighet	Summa avgifter
Björktickegången	94	1	94	6 150	578 100
Björnmossegången	140	1	140	6 150	861 000
Flåhackebacken 40-66	14	1	14	6 150	86 100
Flåhackebacken övriga	43	2/3	28,67	4 100	176 321
Fårtickegången	88	1	88	6 150	541 200
Lummergeången	114	1	114	6 150	701 100
Musserongången	248	1	248	6 150	1 525 200
Pärllröksgången	136	1	136	6 150	836 400
Renlavsgången	219	1	219	6 150	1 346 850
Stensötegången	77	1	77	6 150	473 550
Brf Pärllröksgången	3	13	39	79 950	239 850
Krusboda skola	1	40	40	246 000	246 000
P Wilczok Fastighets AB	1	12	12	73 800	73 800
Tyresö bostäder	10	102 *	102	627 300*	627 300
Tyresö kommun Lummergeången	1	5	5	30 750	30 750
Tyresö kommun Musserongången	1	5	5	30 750	30 750
SUMMA	1190		1361,67		8 374 271

* Tyresö bostäder har 10 fastigheter och sammanlagt 102 andelar och 627 300 kronor i avgift

Betalningsplan

Summa	Förfallodag
2 050 kronor	31 jan 2024
2 050 kronor	31 maj 2024
2 050 kronor	30 sep 2024

För fastighetsägare med 2/3 andel blir beloppet 1 367 kronor per betalningstillfälle.

Betalningsansvar åvilar den som på förfallodagen är fastighetens ägare.
Dröjsmålsränta 24 %.



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 $202,67 \div 5 = 40,53$.

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 $252,67 \div 5 = 50,53$ röster. Tyresö kommun hade fått tillgodoräkna sig alla sina andelar eftersom de understiger 50,53.

Huvudtalsmetoden

Huvudtalsmetoden resulterar i 53 röster i exemplet ovan.



Yttre och inre mark – utredningsförslag till budgetstämman 2023-11-27 i ASK

Begreppet yttre och inre mark infördes vid en extrastämma 2009. Yttre mark sköts av ASK. Inre mark sköts av en markrepresentant och de boende på varje "gång". Vad som är vad framgår av kartor publicerade i Krusboda kontakt nr 3/21.

A. Förslagen i korthet

1. Lekplatserna – ASK tar över ansvaret från markrepresentanterna(MR).
2. Arboristen – ASK tar över ansvaret från markrepresentanterna.
3. Stråket från affären till bron mot Renlavsgången blir inre mark och ansvaret förs över till Stensötegången och Lummergången.
4. Flåhackebacken dras in som MR-område, men tilldelas även fortsättningsvis markpeng som andra gånger, vilket bevakas av ASKs administratör.
5. Tybos arbete – ingen förändring
6. Markpeng – minskas till 350 kr/andel och år inklusive moms från 600 kr idag. Ingen överföring av outnyttjad peng från ett år till ett annat.
7. ASKs arbete på gångarna inkluderar maskiner, redskap och planering. Det arbetet debiteras med 500kr/tim från idag 300 kr.
8. Markrepresentanternas arvode 8 750 kr kvarstår oförändrat.

B. Motiveringar till varje förslag

1. Lekplatserna

Vi har 82 lekplatser i Krusboda. Ansvaret för upprustning av dem har hittills legat på markrepresentanterna (MR). Varje MR har själv prioriterat behovet på lekplatserna inom sin gång. Styrelsen beslutade hösten 2022 att låta besikta alla lekplatser av en certifierad besiktningsperson. Resultatet av besiktningen blev överraskande eller snarare chockerande.

En rutschkana var så farlig att den omedelbart måste tas bort. Vi fick 11 så kallade A-anmärkningar. De är de allvarligaste i redovisningen, efter rutschkanan. Det kunde vara risk för att huvud, hals, hår eller kläder skulle fastna i lekredskapet eller i omgivande staket. Alla A-anmärkningar är åtgärdade av vår personal. Därefter kommer B- och C-anmärkningar att åtgärdas, exempelvis bristande fallutrymme omkring lekredskapet eller inga skyltar med uppgifter om tillverkare, redskapets beteckning och tillverkningsår mm.

Grunden för anmärkningarna är plan- och bygglagen och Boverkets byggregler och anvisningar samt Europastandarder.

Eftersom fastighetsägaren eller i vårt fall förvaltaren ansvarar för lekplatsernas säkerhet anser vi att ASK bör ta över planering och upprustning av dem från MR. Det är viktigt att säkerheten och standarden på våra lekplatser är enhetlig i hela Krusboda.

Det ska också vara roligt och trevligt på lekplatserna! Där vill vi ta tillvara MR:s kunskaper och erfarenheter. Vi utgår därför från att de i samråd med de boende även fortsättningsvis deltar i planeringen och utformningen av lekplatserna när de behöver förnyas.

Hittills har upprustning av lekplatserna belastat MR:s markpeng. Vi föreslår att de inte ska göra det i fortsättningen utan att ASK tar hela ansvaret direkt.

2. Arboristen

Arboristen är en trädvårdsspecialist som har mycket goda kunskaper om trädets funktion, anatomi, biologi och livsmiljö. Arboristen arbetar för att träden ska vara säkra, vackra, problemfria och få ett långt liv. Arboristen bedömer behov av, planerar och utför trädvårdsinsatser.

Trädvård kräver kunskap. ASK har anlitat en arborist i vart fall sedan 2010 för skötsel av träd på samfällad mark.

Hittills har MR haft ansvar för träden på gångarnas områden och också beställt arbete av arboristen. Kostnaden för detta har belastat markpengen.

Vi föreslår att ASK tar över allt ansvar för trädvård. Självklart kan och bör MR även i fotsättningen påpeka och föreslå åtgärder med träden när de ser behov av det.

Vi vill ha enhetlighet i hela området. Träden är utomordentligt värdefulla ur klimatsynpunkt. De ger skugga och svalka vid torka och tar hand om vattnet vid kraftigt regn. Inga träd ska fällas i onödan. Plantering av nya träd ska planeras noga med hänsyn till vilken sorts träd som bäst passar på den aktuella platsen.

3. Stråket

Vi har två stråk i Krusboda.

Det ena stråket sträcker sig från affären norrut över Stensötegången och Lummergången och slutar vid bron till Renlavsgången över Krusbodavägen.

Det andra stråket sträcker sig från parkering O vid Björnmossegången, gränsar Pärlröksgången fram till busshållplatsen Krusboda torg.

Tanken i 2009 års beslut var att ASK skulle sköta dem. Även fastigheter utmed stråken tilldelades markpeng.

Vi föreslår att stråket norrut mot Renlavsgången blir inre mark på Stensötegången och Lummergången och att skötseln av områdena därmed blir respektive MR:s ansvar. Skälen till det är att de boende både på Stensötegången och Lummergången vill sköta marken själva. Båda gångarna är indelade i torg med en särskild torgrepresentant som planerar och ansvarar för arbete inom sitt torgområde. Fastigheterna utmed stråket ingår i torgindelningen. Det mest naturliga är att denna mark ingår i respektive gångs inre mark.

Stråket österut behålls i ASK:s regi. Markpengen består. Utefter detta stråk ligger Tybos hyresfastigheter. De boende på Pärlröksgången har sin gemensamma mark och sin torgindelning inom gången. Utmed stråket finns endast en rad buskar.

4. Flåhackebacken

Vi föreslår att Flåhackebacken upphör som eget MR-område.

Idag är arvudet för MR större än markpengen som gången tilldelas. Grunden för markpeng är 14 villor med varsin andel i ASK. Övriga 43 villor på Flåhackebacken har vardera 2/3 andel. För dem har ingen markpeng tilldelats eftersom all mark utanför tomten är kommunal.

Vi anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att ha en egen MR för så få andelar. Jämförelsevis har Musserongången 253 och Renlavsgången 219 andelar.

De 14 villornas ägare ska inte missgynnas. Markpeng kommer att tilldelas dem. ASKs administratör ansvarar för detta.

5. Tybos arbete

I en motion om förändring av inre och yttre mark till årsstämman 2022 uppgavs att Tybo var delaktiga i upplägget med "nya mark" när det infördes 2009 och att upplägget med Tybos vår- och höststädning borde återupptas eftersom de är fastighetsägare som alla andra.

Vi har inte funnit någon dokumentation om att Tybo utfäst sig att delta i vår- och höststädning. Tybo har 102 andelar i Krusboda och betalar avgift för dem som alla andra andelsägare. Markpengen grundas på andel.

Vi kan inte tvinga Tybo att medverka i det praktiska arbetet i området, lika litet som vi kan tvinga enskilda fastighetsägare att göra det. Vi har kontakt med Hyresgästföreningen i Krusboda som säger sig gärna medverka genom sina medlemmar i det praktiska arbetet. Allt arbete av enskilda andelsägare grundar sig på frivillig medverkan.

6. Markpeng

Markpeng är ett belopp som ingår i varje andels avgift till ASK och som tilldelas varje "gångs" andelar för upprustning.

Markpengen är idag 600 kr/år och andel.

Vi har övervägt om andelar är den bästa grunden för tilldelning. Eftersom avgiften grundas på andel och rösträtten i ekonomiska frågor grundas på andel, om någon begär det, anser vi att andel är den mest lämpliga grunden för debitering och tilldelning av markpeng.

Vi föreslår att markpengen minskas till 350 kr/år och andel. Skälet till det är att vi också föreslår att ASK tar över ansvaret för lekplatser och arborist. Kostnaderna för dessa har de senaste åren uppgått till nära hälften av markpengen som MR får i tilldelning.

Vi föreslår att inga pengar i fortsättningen ska kunna överföras från ett år till ett annat. Det skulle göra att vi får bättre kontroll över budgeten.

7. ASKs arbete för MR

Idag debiteras MR 300 kr/tim inklusive maskiner och redskap. I arbetet ingår även planering.

MR beställer arbete från ASK. Vår personal besiktar platsen tillsammans med MR på respektive gång. Personalen gör en kalkyl på varje arbete i Timekeeper. Administratören skickar ut kalkylen till MR som sedan återkommer med vad hon eller han vill beställa. Personalen utför arbetet och för in det i Timekeeper. När allt är klart skickar Sara underlaget och uppgift om vad arbetet kostat till MR och beloppet dras från markpengen. Arbetet planeras så att personalen arbetar två eller tre veckor på varje gång. MR kan även beställa ytterligare arbete som ASK debiterar på samma sätt.

Vi föreslår att beloppet höjs till 500 kr/tim. Vår bedömning är att effekten på tilldelad markpeng inte kommer att bli så stor med tanke på att vi tar över ansvaret för lekplatserna och arboristen.

8. Markrepresentantens arvode

MR har idag 8 750 kr/år i arvode. Vi föreslår ingen ändring.

Arbetsuppgifterna minskar visserligen, men de insatser markrepresentanterna tillsammans med de boende gör för att hålla Krusboda snyggt och trevligt är mycket värdefullt och dessutom av avgörande betydelse för att behålla ordningen med yttre och inre mark.

C. Arbetet med utredningen

1. Uppdraget

Arbetet med utredningen grundar sig på två motioner ingivna av varsin markrepresentant.

Den första behandlades på budgetstämman den 13 april 2021 och gällde MR:s arvode. I motionen föreslogs att arvodet skulle fördelas efter det andelstal som finns inom varje "gång" i Krusboda. Stämman beslutade att fastställa budgetramen och ge styrelsen i uppdrag att fatta beslut om fördelningen efter det att alla markrepresentanter tillfrågats vad de ansåg i saken. Vid ett möte i oktober 2021 med alla markrepresentanterna var enigheten total om att inte minska arvodet för någon.

Den andra motionen behandlades vid årsstämman den 25 april 2022. I motionen föreslogs att den övergripande trädvården skulle omhändertas av ASK, att Tybo skulle bli delaktiga i vår- och höstrensning, att timdebiteringen inte skulle omfatta planeringstid samt att arbete som kan utföras av de boende men ändå beställs av ASK utanför ordinarie tilldelad period skulle debiteras per löpande timme

Styrelsen föreslog stämman att besluta att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan om yttre och inre mark. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Ordningen med yttre och inre mark samt inrättande av markrepresentanter beslutades av en extrastämma den 24 augusti 2009. Beslutet förlängdes vid budgetstämman den 29 oktober 2012 och beslutades gälla tillsvidare vid budgetstämman den 26 november 2013. Alla protokoll finns på ASKs hemsida, www.ask-krusboda.se

2. Hur vi arbetat med utredningen

Vi började med att ställa några frågor till markrepresentanterna och till personalen. Det gällde vad som var bra och vad som kunde förbättras.

Därefter upprättades ett PM för arbetet. Det innehöll en redovisning för de grunddokument vi har, stämmobeslut, instruktioner för markrepresentanterna, kartor och aktuella motioner, genomgång av svaren på frågorna och ytterligare frågor att ställa.

Vi har haft åtta interna möten då vi gått igenom frågorna och diskuterat nya idéer. Vi har haft två möten med markrepresentanterna för information och diskussion och skickat ut ytterligare en enkät till dem, som vi fått noggranna svar på. Vi har haft två möten med personalen för information och diskussion. Ett möte har vi haft med Hyresgästföreningen i Krusboda. Ett möte har vi haft med arboristen Ulf Hedenström som arbetat i Krusboda sedan 2010. Ett möte har vi haft med ekonomiutskottet i styrelsen. Vi har underhand rapporterat till styrelsen om arbetets gång.

3. Vilka är vi som arbetat med utredningen?

Det är Ulrika Westman, styrelseledamot i ASK och markansvarig, Sara Bruce, ansvarig administratör och samordnare, anställd i ASK samt Sandra Isberg, styrelseledamot i ASK fram till årsstämman den 24 april 2023, då hon lämnade styrelsen.

Tyresö den 28 oktober 2023

Ulrika Westman

Sara Bruce