

Protokoll från årsstämma i Anläggningssamfälligheten Krusboda

Datum: Den 16 april 2018

Tid: 18.00-21.15

1. Stämmans öppnande

Styrelseordföranden Ronny Eghult öppnande mötet.

2. Val av ordförande för stämman

Till ordförande för stämman valdes Lennart Mårtensson.

3. Val av sekreterare för stämman

Till sekreterare för stämman valdes Björn Lindroth.

4. Val av justerare/rösträknare

Till justerare och rösträknare valdes Bo Furugård och Jerry Svensson.

5. Godkännande av dagordning

Dagordningen diskuterades och godkändes.

6. Stämmans behöriga utlysande

Mötesdeltagarna fann stämman behörigen utlyst.

7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse

Kassören Jerker Dahlin presenterade årsredovisningen för 2017.

Handwritten signature and initials
BL

Mikael Harnesk presenterade revisionsberättelsen för 2017. Revisorerna Mikael Harnesk och Jim van Wilsem tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkning och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att samfällighetens styrelse beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Det noteras att Kent Lindberg ställer frågan om ASK har en ansvarsförsäkring för styrelseledamöterna. Tidigare styrelseledamoten och då försäkringsansvarige, Bo Furugård, beskriver ASK:s försäkring och bekräftar att så är fallet.

8. Fastställande av röstlängd

Lennart Mårtensson föredrog röstlängden (bilaga 1) som fastställdes av stämman. Det antecknas att på stämman närvarade 92 röstberättigade som representerade 150 röster, varav 30 röster tillkom Tyresö Bostäder och 30 röster tillkom Brf Pärlröksgången.

9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, disposition av tillgängliga vinstmedel och ansvarsfrihet.

Stämman beslutade att årsredovisning och revisionsberättelsen var framlagda.

Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning (bilaga 2- 3).

Stämman beslutade att disponera resultatet i enlighet med styrelsens förslag.

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2017.

10. Framställningar från styrelsen och motioner från fastighetsägarna

a) Björn Lindroth presenterade annekteringsgruppens förslag till ny policy, bilaga 4, vilket styrelsen ställt sig bakom. Berit Assarsson, Mikael Harnesk och Brittis Widberg inlämnade yrkande om att förslaget skulle återremitteras till styrelsen och återkomma med ett nytt enklare och mer användbart förslag, bilaga 5. Stämman beslutade att bifalla detta yrkande.

b) Berit Assarsson redogjorde för motionen att publicera styrelsens protokoll efter varje möte. Ann-Sofie Eriksson svarade i enlighet med bilaga 6 att styrelsen skulle arbeta med information på den nya hemsidan och att detta arbete redan påbörjats. Styrelsen föreslog att motionen därmed skulle anses besvarad. Berit Assarsson förklarade sig nöjd med styrelsens svar. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

11. Val av styrelseledamöter

Enligt valberedningens förslag beslutade stämman att välja följande styrelseledamöter. Det noteras att valberedningen inte var på plats och kunde således inte redogöra för sitt arbete och förslag.

Med mandattid till 2019:

Ronny Eghult, Pärlröksgången 113

Kjell Borgström, Fårtictegången 115

Eva Lind, Pärlröksgången 247

Med mandattid till 2020:

Björn Lindroth, Musserongången 263

Ann-Sofie Eriksson, Pärlröksgången 164

Stefan Clevsjö, Stensötegången 154

Maria Baker, Björnmossegången 86

Johanna Gerdin Bueno, Renlavsgången 304

Det noterades att följande ledamöter redan är valda till och med årsstämman 2019

Sandro Persini, Lummergången 53

Jerker Dahlin, Stensötegången 98

12. Val av ordförande i styrelsen

Till ordförande för styrelsen fram till årsstämman 2019 valdes Ronny Eghult.

13. Val av revisorer och revisorsuppleanter

Till revisorer för ett år valdes:

Lennart Mårtensson, Lummergången 83

Jim van Wilsem, Musserongången 267

Till suppleant valdes Jerry Svensson, Pärlröksgången 168

BL
R
R

14. Val av valberedning

Till valberedning till nästkommande ordinarie stämma valdes:

Bo Furugård,

Berit Assarsson

Brittlis Widberg

15. Protokollets tillgänglighet

Det meddelades att det justerade protokollet kommer att finnas tillgängligt på ASK:s kansli den 30 april 2018.

16. Stämmans avslutande

Stämmans ordförande förklarade stämman avslutad kl. 21.15

Vid protokollet

Björn Lindroth

Justeras

Bo Furugård

Stämmans ordförande

Lenart Mårtensson

Jerry Svensson

KRUSBODA



Röstetal vid

Anläggningssamfälligheten Krusbodas
årsstämma 2018-04-16

	Andelar	Röster
Enskilda ägare 1/1		90
Enskilda ägare 2/3		—
Tyresö Kommun	50	—
Tyresö Bostäder	104	30
Brf Prg	39	30
Centrum	10	—
Totalt		150

§ 18 Röstning vid samfällighetsstämma

Varje röstberättigad fastighetsägare, som själv eller genom ombud är närvarande på samfällighetsstämma, har rösträtt i förhållande till det för hans fastighet bestämda andelstalet. Dock får inte någons röstetal överstiga 20 % av det sammanlagda röstetalet för samtliga på stämman närvarande röstberättigade fastighetsägare. Ombud får endast företräda en fastighetsägare.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 643 553	7 740 216
Övriga rörelseintäkter		14 832	13 849
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		7 658 385	7 754 065
Rörelsens kostnader			
Underhåll och drift	3	-3 626 832	-3 601 059
Administration	4	-604 011	-576 971
Personalkostnader	5	-2 351 750	-2 520 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 402	-436 528
Summa rörelsekostnader		-7 087 995	-7 135 243
Rörelseresultat		570 390	618 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 356	7 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-98	-
Summa finansiella poster		11 258	7 096
Resultat efter finansiella poster		581 648	625 918
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		581 648	625 918
Skatter			
Årets resultat		581 648	625 918

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	248 000	272 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 105 852	1 036 796
Inventarier, verktyg och installationer	10	376 808	406 987
Summa materiella anläggningstillgångar		1 730 660	1 715 783
Summa anläggningstillgångar		1 730 660	1 715 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 252	161 755
Övriga fordringar		17 991	95 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		357 948	347 164
Summa kortfristiga fordringar		413 191	604 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 388 661	6 763 034
Summa kassa och bank		7 388 661	6 763 034
Summa omsättningstillgångar		7 781 852	7 367 694
SUMMA TILLGÅNGAR		9 512 512	9 083 457

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		1 811 401	1 811 401
Underhållsfond		4 034 365	3 812 365
Ändamålsbestämda medel		18 545	18 545
Summa bundet eget kapital		5 864 311	5 642 311
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 884 209	1 480 292
Årets resultat		581 648	625 918
Summa fritt eget kapital		2 465 857	2 106 210
Summa eget kapital		8 330 168	7 748 521
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		565 310	810 064
Skatteskulder		13 487	11 552
Övriga skulder		87 866	141 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		515 681	371 345
Summa kortfristiga skulder		1 182 344	1 334 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 512 512	9 083 457

Annektering

Marken i Krusboda

I Krusboda finns privat tomtmark samt mark som ägs samfällt inom åtta så kallade S-områden/S-samfälligheter. S-områdena är mark som samfällt tillhör vissa fastigheter i Krusboda.

De samfälliga markområdena är genom ett anläggningsbeslut från Lantmäteriet upplåtna till förmån för den gemensamhetsanläggning som förvaltas av ASK. Gemensamhetsanläggningen omfattar bl.a. gång- och körvägar, planteringar, lekplatser, VA-ledningar, Krusbodabadet och grönområden. ASK är rättighetshavare och svarar för skötsel, drift, underhåll och tillsyn av gemensamhetsanläggningen inklusive grönområdena.

Skötsel av Inre Mark

Löpande skötsel av grönområden/planteringar på Inre Mark ska enligt ett stämmobeslut handhas av de boende i området. Faktiskt underhåll och ändringsarbeten sköts av ASK personal efter samråd med markrepresentanterna.

Vad är en annektering?

En annektering är när någon utan tillåtelse tagit annans mark i besittning, på så sätt att den används för eget bruk eller på ett sådant sätt att tillträde för andra hindras eller försvåras.

ASK:s hantering av annekteringsärenden

Annektering av samfällig mark är inte tillåten. Annektering utgör ett intrång i S-området och är därav av intresse för samtliga medlemmar i ASK. Annektering utgör också ett intrång i ASK:s förvaltningsrätt av gemensamhetsanläggningen.

Styrelsen för ASK ska hantera ärenden om annektering som kommit till styrelsens kännedom oavsett om någon boende påtalat annekteringen eller om den kommit till styrelsens kännedom på annat sätt.

Styrelsen ska vart annat år göra en inventering via flygfotografier över Krusboda för att själv konstatera om någon annektering förekommer.

För det fall styrelsen får kännedom om en annektering ska följande arbetsordning följas.

1. Fastighetsägaren tillskrivs med påtalande om annekteringen. I brevet ska framgå att fastighetsägaren har viss tid på sig att frånträda och återställa marken
2. För det fall fastighetsägaren frånträder och återställer marken ska ärendet avslutas.

3. För det fall fastighetsägaren motsätter att frånträda och återställa marken ska styrelsen efter vederbörlig korrespondens boka ett möte med fastighetsägaren och eftersträva en samförstånds lösning.
4. För det fall fastighetsägaren och ASK därefter inte kan enas och fastighetsägaren inte självmant frånträder och återställer marken ska ASK tillskriva fastighetsägaren med besked om att ASK, tidigast två veckor från det att brevet skickades, avser att inge ansökan om särskild handräckning till Kronofogden.

Avtal om ASK:s avstående från nyttjanderätt av samfällid mark under vissa villkor

ASK kan genom avtal med en enskild fastighetsägare träffa avtal om att ASK tillfälligt avstår från sin nyttjanderätt till viss samfällid mark. För detta krävs att det föreligger ett giltigt beslut från den S-samfällighet marken tillhör som säger att S-samfälligheten godkänner att enskilda fastighetsägare tar samfällid mark i anspråk.

ASK tillhandahåller S-samfälligheten en frågeställning som samfälligheten ska säga ja till, men deltar inte i övrigt i förfarandet för att nå ett giltigt beslut. ASK åtar sig inte ansvaret för några kostnader avseende samfällighetens process att fatta beslutet.

ASK kan säga ja till att avstå från nyttjanderätt till viss mark om samtliga fastighetsägare i S-samfälligheten gett sitt godkännande eller om två tredjedelar av avgivna röster på en samfällighetsstämma i S-samfälligheten, administrerad genom Lantmäterimyndigheten, röstat för beslutet. Protokoll som dokumenterar beslutet ska inges till ASK.

Vid bedömningen om ASK ska avstå från sin nyttjanderätt ska bland annat följande tas i beaktande.

1. Trafiksäkerhet
2. Framkomlighet
3. Funktion
4. Ändamålsenligt nyttjande av marken
5. Motstående intressen

Ett godkännande av avstående av ASK:s nyttjanderätt kan förenas med särskilda villkor som ska framgå av avtalet.

Den fastighetsägare som ansöker om att ASK ska avstå sin nyttjanderätt till viss mark ska erlægga en ansökningsavgift till ASK för omkostnader. Ansökningsavgiften ska vara betalad innan ASK påbörjar handläggningen av ärendet.

För det fall ASK godtar att avstå från nyttjanderätt till förmån för fastighetsägaren ska fastighetsägaren erlägga en avgift per kvadratmeter och år. att fördelas mellan fastighetsägarna i den aktuella S-samfälligheten.

Det noteras att omsättning avseende nyttjanderätt till fastigheter är undantaget från mervärdesskatt. (Mervärdesskattelag 3 kap 2 §)

Storleken på ansökningsavgiften och avgiften till S-samfälligheten fastställs av ASK:s stämma.

Ett avstående av nyttjanderätt till förmån för enskild fastighetsägare sker för fem år, men kan sägas upp av ASK för det fall fastighetsägaren missköter sina åligganden enligt avtalet eller om detta krävs med hänsyn till punkterna 1-5 ovan.

Avseende mark som ASK avstått nyttjanderätt till har fastighetsägaren rätt att

- Inhägna marken med staket, plank eller häck som mäter högst 150 cm från marken utanför tomten.
- Plantera.
- Anlägga uteplats med trädäck, stenplattor eller liknande.
- Samt i övrigt nyttja marken så som tomt.

Avseende mark som ASK avstått nyttjanderätt till har fastighetsägaren inte rätt att

- Anlägga byggnad.
- Genomföra åtgärd som strider mot villkoren i det enskilda avtalet om avstående av nyttjanderätt.

Beslut Tyresö Alby S:1

Samfälligheten Tyresö Alby S:1 består av samfällad mark tillhörig fastigheterna Tyresö Alby 1:685–1:799 samt 1:1049.

Den samfällda marken är genom ett anläggningsbeslut från Lantmäteriet upplåten till förmån för den gemensamhetsanläggning som förvaltas av ASK. Gemensamhetsanläggningen omfattar bl.a. gång- och körvägar, planteringar, lekplatser, VA-ledningar, Krusbodabadet och grönområden. ASK är rättighetshavare och svarar för skötsel, drift, underhåll och tillsyn av gemensamhetsanläggningen inklusive grönområdena.

Andelsägarna i Samfälligheten Tyresö Alby S:1 ger rätt till annan delägare i gemensamhetsanläggningen att för egen del nyttja viss mark. Nyttjanderätten ska godkännas av ASK och utövas i enlighet med ett avtal som upprättas mellan ASK och den enskilde fastighetsägaren.

Giltigt beslut föreligger om samtliga fastighetsägare i S-samfälligheten gett sitt godkännande eller om två tredjedelar av avgivna röster på en samfällighetsstämma i S-samfälligheten, administrerad genom Lantmäterimyndigheten, röstat för beslutet.

AVTAL OM AVSTÅENDE AV NYTTJANDERÄTT TILL MARK

Parter

Anläggningssamfälligheten Krusboda, 812400-3206
Krusboda Torg 16
135 35 Tyresö
Nedan kallad ASK

Namn

Adress

135 34 Tyresö

Ägare till fastigheten x

Nedan kallad Fastighetsägaren

Bakgrund

Marken i Samfälligheten Tyresö Alby S:1 är genom ett anläggningsbeslut från Lantmäteriet upplåtna till förmån för den gemensamhetsanläggning som förvaltas av ASK. Gemensamhetsanläggningen omfattar bl.a. gång- och körvägar, planteringar, lekplatser, VA-ledningar, Krusbodabadet och grönområden. ASK är rättighetshavare och svarar för skötsel, drift, underhåll och tillsyn av gemensamhetsanläggningen inklusive grönområdena.

Andelsägarna i Samfälligheten Tyresö Alby S:1 har beslutat att ge rätt till annan delägare i gemensamhetsanläggningen att för egen del nyttja viss mark. Nyttjanderätten ska godkännas av ASK och utövas i enlighet med ett avtal som upprättas mellan ASK och den enskilde fastighetsägaren.

Fastighetsägaren har ansökt om att disponera viss mark samt har erlagt en ansökningsavgift om x kr.

ASK har beslutat att avstå sin nyttjanderätt till Fastighetsägaren på nedanstående villkor.

Villkor för ASK:s avstående av nyttjanderätt till förmån för Fastighetsägaren

1. ASK avstår från nyttjanderätten till ifrågavarande mark till förmån för Fastighetsägaren.
2. Avtalet avser en markyta om ca x kvadratmeter utsatt på bifogade tomtkarta.
3. Marken får planteras, beläggas med plank eller staket med en maximal höjd av 1,5 meter från nivån av gatan/marken utanför.
4. På marken får planteras och anläggas uteplats.
5. På marken får inte tak uppföras.
6. På marken får ingen byggnad uppföras.

7. Fastighetsägaren är ansvarig för skada som uppstår på sak och person på den ifrågavarande marken.
8. Marken ska skötas väl, i enlighet med vid var tid gällande anvisningar från ASK.
9. Fastighetsägaren ska erlägga en årlig avgift för avståndet om x kr per kvadratmeter enligt uppskattning i punkt 2.
10. Avtalet gäller i fem år från att det undertecknats av båda parter. För det fall ingen part säger upp avtalet till upphörande tre månader innan avtalstidens utgång förlängs avtalet med fem år.
11. Vid avtalets upphörande ska fastighetsägaren avlägsna återställa marken i enlighet med ASK:s för var tid gällande policy.
12. För det fall Fastighetsägaren säljer fastigheten ska denne tillse att avtalet tillträds av köparen eller sägs upp.
13. ASK har rätt att säga upp avtalet i förtid för det fall det är påkallat av
 - a) Trafiksäkerhet
 - b) Framkomlighet
 - c) Funktion
 - d) Ändamålsenligt nyttjande av marken
 - f) Motstående intressen inom gemensamhetsanläggningen.

Tyresö den x januari 2018

Anläggningssamfälligheten
Krusboda

Fastighetsägaren

.....
Ronny Eghult

.....

Årsstämman i ASK 16 april 2018

Yrkande § 10 Styrelsens förslag ang annekteringar

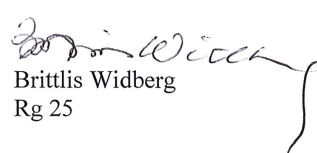
Vi yrkar återremiss av förslaget om annekteringar och begär att styrelsen återkommer med ett nytt, enklare och mer användbart förslag.



Berit Assarsson
Mg 52



Mikael Harnesk
Mg 146



Brittlis Widberg
Rg 25

Motion till årsstämman i ASK 2018

Ang Styrelseprotokoll på hemsidan

Sedan en tid läggs inte längre ASK-styrelsens protokoll ut på hemsidan. Tidigare protokoll har tagits bort. Endast protokoll från års- och budgetstämmor finns på hemsidan numera. Motivet till detta sägs vara att styrelsen ofta behandlar ärenden rörande enskilda fastighetsägare och det vill man inte skall bli offentligt för alla.

Denna fråga är mycket enkel att lösa. I protokollet kan man skriva t ex att under paragraferna x – y behandlades ärenden rörande enskilda fastighetsägare. Ett separat protokoll över dessa ärenden beläggs med sekretess och sänds endast till styrelseledamöterna. Så gör man bl a i Tyresö kommuns Socialnämnd, där man alltid har ärenden som rör enskilda invånare. Övriga delar av protokollen är offentliga.

Jag finner det klart otillfredsställande att vi boende inte löpande skall kunna ta del av och följa styrelsens arbete och vad som beslutas. Jag yrkar därför

att protokollen från ASKs styrelsesammanträden läggs ut på hemsidan enligt förslag ovan.

Tyresö 2018-02-05



Berit Assarsson
Mg 52

Styrelsens svar

Styrelseprotokollen är en viktig del i styrelsens interna arbete. Om de inte är offentliga kan de skrivas utförligare utifrån styrelsens behov. Görs de offentliga krävs det i vissa fall mer förklaringar och i andra delar behöver de av andra anledningar skrivas mindre detaljerade eftersom information under pågående arbete i frågor mm inte kan spridas. Styrelsen har under 2017 arbetat med en ny hemsida som nu är tagen i drift. Avsikten är att den nya hemsidan ska ge ett lättarbetat sätt att sprida aktuell information till boende. Vår avsikt är att lägga ut information efter varje styrelsemöte på hemsidan. Styrelsen förordar ett sådan arbetssätt för att sprida information till boende om styrelsemöte istället för att offentliggöra styrelseprotokollen.

Styrelsen föreslår

- att stämman avvisar motionärens förslag och i stället ger styrelsen uppdrag att efter styrelsemöten presentera information på samfällighetens hemsida