

Verksamhetsberättelse för år 2024

A. STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordinarie ledamöter		
Ingrid Westman, ordförande, belyningsgruppen		2024-2025
Sophie Rooker, sekreterare		2024-2026
Emelie Zetterman, kassör		2024-2026
Patrik Sandahl, IT och medlemsansvarig		2024-2026
Håkan Hammarberg, Grönorrådesansvarig		2024-2025
Suppleanter		
Nichlas Zetterman, belyningsgruppen		2024
Christian Söderblad, vägensvarig		2024
Revisorer		
Andreas Nydahl		2023-2024
Vakant		
Revisorssuppleant		
Valberedning		
Alexander Oxendal		
Inger Poveda Björklund		

B. MÖTEN

Styrelsen har utöver ett konstituerande möte haft nio övriga protokollförda möten under kalenderåret 2024. Styrelsemötena har ägt rum i Sjöstugan eller digitalt. Styrelsens deltagarantal har genom samtliga möten varit mycket hög och därmed beslutsför. Mellan de protokollförda mötena har Styrelsen också haft tät kontakt i snitt ett par gånger per vecka under året. Styrelsen har under året genomfört totalt mer än 15 externa möten med myndigheter, entreprenörer, medlemmar, bank, mfl.

Styrelsen har inkommit med två förslag till stadgeändring avseende Föreningsstämma § 13 och § 22 Rätten att hyra sjöstugan.

För att nyttja möjligheten att hålla digital föreningsstämma ska det stå med i stadgarna. Förra årets årsmöte önskade att styrelsen utredde möjligheten att ge alternativet att delta digitalt även om stämman hölls i verkligheten. Styrelsen har kommit fram till att det är ett värde i att ses på riktigt och att det skulle vara svårt att hålla stämman om vissa var med på länk, speciellt när det kommer till diskussioner och omröstning. En digital stämma skulle således bara bli aktuell vid t.ex. pandemier eller andra liknande undantag. Därför föreslår styrelsen följande skrivning:

Föreningsstämma § 13

Ordinarie stämma skall årligen hållas under mars månad på tid och plats som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan när den finner det erforderligt utlysa extra stämma. Styrelsen äger rätt att bestämma att stämma kan hållas med digital närvaro. I fråga om medlemmars rätt att begära extra stämma utlyses gäller 47 § 3 stycket lagen om förvaltnings av samfälligheter. Om stämma skall godkänna uttaxering skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det de kallelseåtgärd vidtagits ta del av debiteringslängd utvisande det belopp som skall uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske. Före ordinarie stämma skall dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt utgifts- och inkomststat finnas tillgängliga för granskning under samma tid.

www.torsby-varmdo.se

Styrelsen föreslog även en stadgeändring vad gäller § 22 Rätten att hyra Sjöstugan under förra årsstämman. Av olika skäl kom frågan inte att behandlas varför styrelsen nu föreslår att frågan åter tas upp under årets stämma:

§ 22 Rätten att hyra Sjöstugan

Medlem äger endast rätt att hyra Sjöstugan när medlem till föreningen har betalat den årliga avgiften som följer av § 13.

C. VERKSAMHET

1. Särskilda uppdrag till styrelsen från årsmötet 2024

Holmens parkering vid Torsbybadet

Torsby Holmes föreningen önskar laddstolpar vid sin parkering och tidigare har Samfälligheten sökt och fått ett bidrag från Naturvårdsverket att utföra arbetet i samband med VA-utbyggnaden. Dock drog VA-utbyggnaden ut på tiden så bidraget hann förfalla. Det skedde därefter en missuppfattning att Torsby Samfällighet ska bekosta Holmens laddstolpar, men nu har avtalet mellan de bägge föreningarna letats fram och frågan klargjorts att det är Holmen som ska bekosta dem. Idag är det betydligt enklare att söka bidrag och Holmen själv kan söka. Ingen elkabel finns till området, vilket innebär att en kabel måste dras alternativt att laddstolparna drivs av solceller.

Mail till styrelsen

Styrelsens medlemmar har påpekat att styrelsen behöver bli bättre på att svara och bekräfta inkomna mail. Styrelsen har tagit till sig detta och har infört rutiner för hur inkomna mail ska hanteras och bekräftas. Styrelsen har aktivt arbetat med att förbättra svarsfrekvensen och kommer fortsätta arbeta med att förbättra detta. Efter att ha analyserat årets arbete har vi märkt några problem som försvårar detta arbete. En del mail har inkommit till adresser som leder till att en mindre andel, eller att bara en person har tagit del av skrivelsen. Därför har styrelsen nu ändrat adress så att det endast finns en mail in till styrelsen; styrelsen@torsby-varmdo.se

Vi ber er alla att inkomma med mail direkt till styrelsens övergripande mail, så att alla i styrelsen får ta del av era skrivelser.

2. Drift och underhåll av vägnät:

Underhåll

Vinterunderhåll i form av plogning, sandning och sandsopning har utförts på samtliga vägar.

Under vintern blev föreningen informerad av entreprenören som sköter vinterunderhållet i området att grenar hänger för långt ned. Detta kan leda till skador på maskiner och leder dessvärre till ökade kostnader för föreningen.

Föreningen har anlitat entreprenör som röjt och beskurit överhängande grenar på föreningens mark där behov har funnits.

I samband med att årets medlemsavgifter skickades ut, informerade styrelsen om ansvaret hos fastighetsägen som skall beskära/klippa sina buskage och grenar i anknytning till vägarna samt hålla dikets ledning under infarten fri för vattenavrinningen.

Vi tackar alla som sett över och skött detta arbete på sina fastigheter.

Lagning av potthål och asfaltering

Styrelsen ser löpande över åtgärder för vägar som är i sämre skick.

Utförda och pågående byggnationer i området orsakar slitage och skador på vägar och i vägområdet. Styrelsen meddelar byggherrar kontinuerligt om detta och följer upp att återställande blir gjort. Detta tar dock tid eftersom byggbolag med flera byggnationer på gång vill åtgärda först de är färdiga i området. En större byggnation har på flera sätt påverkat vägar med otillräcklig dränering i diken vid Strålvägen och Torsby krokväg. Då byggbolaget inte återkopplat eller åtgärdat efter styrelsens uppmaning har även kontakt tagits med kommunen. Styrelsen kommer fortsatt att följa upp detta under 2025.

I samband med nybyggnationer har kommunen utfört schakt för kompletterande anslutningspunkter och elbolag schaktar för elkablar. Schakt som utfördes under hösten/vintern kommer att asfalteras under våren. Styrelsen har under 2024 besiktigt ett antal utförda asfaltarbeten.

www.torsby-varmdo.se

Under våren gjordes en omfattande inventering av vägnätet i samfälligheten där skador som behöver åtgärdas identifierades. Potthål har under 2024 lagats medan övriga skador som kräver något större insats kvarstår och planeras utföras under 2025.

Torsby Sjöväg har sedan tidigare identifierats som en väg som kräver särskild åtgärd där styrelsen tidigare bedömt att en sammanhängande större asfaltering skulle göras under 2024. I och med arbetet kring diken under året (se nedan) ämnar styrelsen i första hand att åtgärda avrinning innan ett större mer långsiktigt arbete kan göras på själva vägen. Under tiden kommer Torsby Sjöväg fortsatt att underhållas.

Diken

Under 2024 liksom tidigare år har medlemmar hört av sig om dålig avrinning till diken eller vägar där diken har försvunnit i samband med ingrepp och därför orsakat erosion av vägen. Styrelsen påbörjade en inventering av diken under 2024, fortsatt arbete kommer löpande ske med inventering och behov av åtgärd.

I arbetet har styrelsen uppmärksammat några platser inom området som anses ha särskilt hög prioritet där vi utrett problematiken kring avrinning. Inför nästa år planeras att göra en större upprustning av de mest problematiska områden. Ett av de ställen vi ser har stort behov är avrinningen mellan Bågvägen och Pilvägen samt avrinningen inkluderat Sjövägen som leder bort mot fårhagen. Entreprenör anlitas för att spola rent ledningar och brunnar samt att filma för att se ledningarnas skick. Filmningen visade att en av ledningarna är trasig mellan två av dessa brunnar och behöver åtgärdas. Det finns även ytterligare diken i samfälligheten som kommer ses över avseende lutning (vattengång) och urdikning där diken försvunnit vid arbeten på vägar och fastigheter.

Kontakt är upprättad med entreprenör för att väga av, dika ur och se över fel fall samt där diken saknas. Entreprenörens arbete planeras under våren där åtgärder kommer att utföras i erforderlig omfattning.

Dikesklippningen sker efter midsommar för att blommor ska hinna fröa av sig och gynna den biologiska mångfalden.

Anläggande av farthinder/gupp

2023 anlades asfalterade väggupp på Torsby Källväg och Torsby Solängsväg. Guppen blev feldimensionerade och felplacerade och frästes därför bort i november 2023. Nya styrelsen har därefter fört dialog med anläggaren om att de ska göra korrekta gupp, men utan framgång. För att inte ta kostnaden en gång till så har gupp av plast lagts ut på dessa platser istället, som tas bort på vintern för snöröjningen. Guppen är där som test för att se om vi ska göra på samma sätt på fler ställen.

Utfarter och skador på väg

Det sker många nya byggnationer i området vilket innebär att våra vägar påverkas av arbeten som nya utfarter, trafik av lastbilar och entreprenadmaskiner, samt schakt i vägbana för kablar och ledningar mm. Enligt gällande förrättning ansvarar föreningen bl.a. för att förvalta vägarnas vägbana och de områden som behövs vägarnas bibehållande och skötsel såsom vägdikey, vägslänt, trummor, mötes- och vändplatser. När det gäller utfarter och skador på väg har utförare ett ansvar enligt följande:

- Anordnande av utfart till gemensamhetsanläggningen får inte ske utan överenskommelse med samfällighetens styrelse, som äger rätt att föreskriva hur utfarten ska anordnas (t ex dimensionering av vägtrummor).
- Skador som uppkommer på vägen till följd av entreprenadmaskiner och otillåten trafik under den tid på året då bärigheten är nedsatt ska repareras på bekostnad av ägaren eller den/de fastigheter för vars räkning transporten sker.

Ytan mellan Kalvandövägen och Värmdövägen

Under anläggandet av förskolan nyttjades området mellan Kalvandövägen och Värmdövägen som etableringsområde. En entreprenör har därefter anlåtats för att anlägga tillfartsväg och parkeringsplatser enligt överenskommelse med förskolan. Då det varit oklarheter om hur många parkeringsplatser förskolan behöver så har arbetet avvaktats. Resterande del av området har styrelsen beslutat ska åter igen fungera som etableringsyta för belysningsentreprenaden i T1.

Vägbalkar vid gamla stigen/Torsbyvägen

De gamla vägbalkarna har ruttnat och ramlat av och behöver därför bytas ut. Styrelsen har under tidigare år kontaktat entreprenör men det visade sig bli dyrare än förväntat. Styrelsen har undersökt möjligheten att söka bidrag för kulturhistoriskt minne, men utan framgång. Arbetet fortsätter.

www.torsby-varmdo.s

Nya skyltar

Nya vägs skyltar har inköpts och finns klara för uppsättning, vilket kommer att ske under våren. Skyltar som beställts är: Parkeringsskyltar och Mötesplats, Tippning förbjuden, Rekommenderad lägre hastighet (30 km/h), Var god tag med ditt skräp samt Plocka upp efter din hund (Torsbybadet och Kulans brygga).

Vägbom till Torsbybadet och Kulans brygga

Styrelsen satte under sommaren 2023 upp vägbommar till Torsbybadet och Kulans brygga. Syftet är att förhindra skadegörelse och nedskräpning i samband med att fordon kör till dessa platser. Dock kom mindre bilar förbi bommen genom att åka i vägaren/diket, så i år kompletterade vi med en sten bredvid bommen, vilket tyvärr försvårar för cyklar och barnvagnar att komma förbi.

Räddningstjänsten har sedvanlig möjlighet att öppna bommarna om behov uppstår.

3. Grönområden – trädfällning, slyröjning och gräsklippning

Kulans brygga

Kulans brygga har rensats på sly och ogräs. Två bänkbord har tillkommit och det gamla stockbordet avlägsnades. Grusvägen ner har numera en vägbom och stor sten för att hålla platsen bilfri.

Ramserviken

Ramservikens bad (tidigare kallat hundbadet) har rensats på stenar för att enklare kunna gå ner i vattnet till vänster om berget. En badflotte har placerats ut i vattnet för att kunna simma till.

Fårbete

Ägaren till Värmdö Lamm valde att inte låta fåren beta på Torsby Samfällighets mark 2024. Ägaren informerades om att en överenskommelse skall finnas på plats innan nytt bete kan påbörjas framgent. Marken fåren betade under 2024 tillhör Värmdö Kommun.

Solviken

I slutet av Torsby Solstig har allmanningen röjts och rensats på för framkomlighet. En äldre brygga som förfallit togs bort. En ny kommer att monteras under våren 2025.

Tennisbanan

Tennisbanan har utöver tennislinjerna fått nya linjer för att kunna spela Pickleball. Ogräs har tagits bort i anslutning till planen. En äldre skateramp som förfallit har forslats bort.

Övrigt och löpande underhåll

En vägbom med lås har satts upp vid Torsbybadet. Nya livbojar har köpts in och monterats vid Kulans brygga, Torsbybadet och Ramserviken.

I övrigt likt föregående verksamhetsår har klippning av grönytor utförts och lutande/fallna träd tagits ned vid behov. Ny sand har försetts till samtliga badplatser inför badsäsongen och i samband med det avlägsnades ogräs. Slyröjning har utförts vid sjöstugan och vid Torsbybadet.

Framöver kommer fler igenvuxna grönområden i anslutning till tomter att rensas i syfte att förbättra framkomligheten för boende. Röjningens syfte blir då skapa stigar för promenader

4. Vägbelysning

Under 2024 har 3 omfattande lagningar utförts på vägbelysningen, vilket medfört att budgeten överskridits för denna post:

Vid Torsbyvägen 44 utanför Budharama templet blev stolpen påkörd. Nytt fundament och stolpe men armaturen klarade sig.

Vid Torsby Strålväg 7 blev stolpen påkörd i samband med kommunens kompletterande VA utbyggnad. Föreningen driver frågan att kommunen ska bekosta lagningen, men hittills utan framgång.

Vid Torsby Skogsväg 23 blev belysningskabeln avgrävd av okänd anledning. En provisorisk belysning fick sättas upp tills den befintliga kunde lagas några veckor senare.

Styrelsen har arbetat för att upphandla en delad entreprenad för vägbelysning i T1, vilket skulle ge ett mer fördelaktigt pris. Detta har tagit flera vändningar under året då Vattenfall var på väg att gräva ner luftledningarna och då var tanken att vi skulle utföra belysningen vid samma tillfälle för att dela på schaktkostnaden. Dock så ändrade sig Vattenfall angående omfattning och till slut verkar det som om det inte ska gräva ner kablarna alls just nu.

5. Byggnader och övrig egendom

Sjöstugan

Intresset för att hyra Sjöstugan har under 2024 varit relativt stort. Under året har vi haft över 25 uthyrningar, vilket visar att stugan är en uppskattad tillgång för våra medlemmar. Vi behöver se över ifall vi ska justera avgiften något för att följa med de generella prisökningarna i samhället.

Vi ska även se om det går att rusta upp Sjöstugan ytterligare för ökade möjligheter till nyttjande.

6. Övrigt

IT/Kommunikation

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret arbetat med att förbättra kommunikationen och tillgängligheten för våra medlemmar. Två projekt som har varit i fokus är: den digitala närvaron genom ny hemsida och Facebook-sida samt uthyrning av Sjöstugan.

Vår nya hemsida, www.torsby-varmdo.se, lanserades i början på maj och har blivit väl mottagen. Sidan är nu mer användarvänlig och innehåller uppdaterad information om föreningen, stadgar, kontaktuppgifter och nyheter. Här finns kontaktuppgifter till styrelsen samt information om händelser som läggs upp på Facebook för att inga medlemmar ska bli förbisedda. Notera även föreningens nya logga.

www.torsby-varmdo.se

För att ytterligare stärka kommunikationen och nå ut till fler medlemmar har vi även skapat en Facebook-sida, www.facebook.com/groups/971357667587644. Sidan används för att dela nyheter, information om aktiviteter och evenemang i föreningen. Krav för att gå med i gruppen är att den sökande medlemmen anger sin e-postadress och fastighetsbeteckning. Per dags dato är det 165 medlemmar.

Styrelsen ser fram emot att fortsätta utveckla medlemskommunikationen i Torsby samfällighetsförening och stärka gemenskapen.

Fakturerings av årsavgifter görs i april/maj och ett pågående arbete med effektivare fakturerings pågår, många medlemmar saknar vi e-post till.

Inför faktureringen av årsavgifter 2025 ska vi undersöka om vi kan få till en koppling mellan vårt system VÄGFAS till Kivra för att ytterligare ta ett steg in i en effektivare hantering av medlemsfakturor.

Stadsvall

Förrättning har ägt rum med Lantmäteriet som Stadsvalls vägförening har tagit initiativet till. De ville att Torsby Samfällighets avgift till dem höjs från 2800 kr/år till 70 000 kr/år för att vi nyttjar sista biten av Stadsvallsvägen/Torsbyvägen, i och med ny bebyggelse vid Dragudden. Vi har vid flera tillfällen försökt hitta en samsyn i frågan och en advokat från REV (Riksförbundets enskilda vägar) har försökt att hjälpa till. Men vi kom ingen vart så vi kunde bara invänta svar från Lantmäteriet. Utfallet blev att avgiften höjs till 19 350 kr/år. I och med att vår förening anses ha nyttjanderätten, så belastas förrättningskostnaden Torsby samfällighetsförening. Ett stort arbete bedrevs för att utreda och försöka undvika att föreningen skulle belastas av denna kostnad. Styrelsen överklagade förrättningskostnaden som ansågs oskäligen i förhållande till frågans simplicitet, men vann ingen framgång med det.



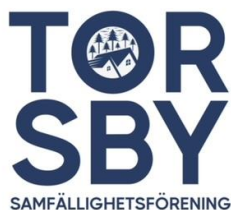
www.torsby-varmdo.se

Dragudden

Styrelsen har drivit frågan om olovlig utfartsväg genom kulturmärkt allé vid Dragudden. Eftersom Brf:en inte återställde den olovliga utfarten trots många påstötningar så återställde till slut Samfälligheten den, för att skydda träden i allén och bevara karaktären vid Dragudden.

Hemmesta träsk

I Hemmesta träsk finns det en bräddavloppsledning som kommunen saknar tillstånd för, vilket samfällighetsföreningarna påpekat 2015. Därför inledde kommunen en förrättning några år senare, vilket dragit ut på tiden och både Kolvik och Torsbys samfällighetsföreningar har haft många synpunkter på den. I november 2022 togs förrättningsförfarandet upp igen och utslaget som kom i januari 2023 var helt till kommunens fördel. De båda föreningarna har tagit gemensam hjälp av advokat för att överklaga beslutet, där vi opponerar oss mot ledningens skick, dess placering och att vi tappar möjligheten att rena sjön och sköta kanalen. Hemmesta träsk är en av Stockholms läns mest övergödda sjöar. En överklagan kring rening av Hemmesta träsk pågår fortfarande mot Värmdö kommun. Den ligger hos Mark- och Miljödömsstolen.



www.torsby-varmdo.se

D. SLUTORD

Styrelsen vill slutligen tacka alla medlemmar för visat förtroende och allt stöd, intresse och engagemang för föreningen som kommit oss till del. Vi i styrelsen hoppas på samma goda stämning och förståelse 2025 för vad det kan innebära att förvalta och utveckla en samfällighet.

Torsby den 9 februari 2025

Torsby Samfällighetsförenings styrelse

Ingrid Westman

Sophie Rooker

Emelie Zetterman

Patrik Sandahl

Håkan Hammarberg

Christian Söderblad

Nichlas Zetterman

Verifikat

Transaktion 09222115557540030653

Dokument

VB 2024 final
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-02-25 07:40:37 CET (+0100) av Patrik Sandahl (PS)
Färdigställt 2025-02-26 20:44:46 CET (+0100)

Signerare

Patrik Sandahl (PS)
Bellman Group
Org. nr 559108-3729
patrik.sandahl@bellmangroup.se
+46703224588



Signerade 2025-02-25 07:41:22 CET (+0100)

Ingrid Westman (IW)
ordf@torsby-varmdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Theresia Westman"
Signerade 2025-02-25 08:43:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540030653

Sophie Rooker (SR)
sekreterare@torsby-varmdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOPHIE ROOKER"
Signerade 2025-02-26 20:36:39 CET (+0100)

Emelie Zetterman (EZ)
emeliezetterman88@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emelie Lissbeth Alina Zetterman"
Signerade 2025-02-25 08:02:05 CET (+0100)

Håkan Hammarberg (HH)
gronomraden@torsby-varmdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN HAMMARBERG"
Signerade 2025-02-26 09:23:12 CET (+0100)

Christan Söderblad (CS)
vagansvarig@torsby-varmdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Mikael Söderblad"
Signerade 2025-02-26 20:44:46 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540030653

Nichlas Zetterman (NZ)
nichlas.zetterman@gmail.com



A blue ink handwritten signature, appearing to be 'Nichlas Zetterman', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nichlas Daniel Linus Zetterman"
Signerade 2025-02-25 07:44:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

