

Verksamhetsberättelse för år 2025

A. STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordinarie ledamöter	
Ordförande	Vakant
Patrik Sandahl, IT och medlemsa	2025-2026
Emelie Zetterman, Kassör	2025-2026
Sophie Rooker, Sekreterare	2025-2026
Håkan Hammarberg, Grönområde	2025-2027
Lena Kyrö, Vägansvarig	2025-2027
Jesper Wall, Vägansvarig	2025-2027
Suppleanter	
Nichlas Zetterman	2025-2026
Micael Cervin	2025-2026
Revisor	
Andreas Nydahl	2025-2027
Revisorsuppleant	
Crister Kaiser	2025-2026
Valberedning	
Alexander Oxendal	2025-2026
Inger Poveda Björklund	2025-2027
Valberedning Suppleant	
Ingrid Westman	2025-2026



www.torsby-varmdo.se

B. MÖTEN

Styrelsen har utöver det konstituerande mötet i slutet av mars haft femton ytterligare protokollförda möten under kalenderåret 2025. Styrelsemötena har ägt rum i Sjöstugan och/eller digitalt. Eftersom föreningen efter många år under samma ordförande fick en ny ordförande och även ny sammansättning av ledamöter på de tyngre posterna var mötesfrekvensen tät första hälften av året för att formera gruppen och sätta riktning. Detta arbete kunde fortsätta när ordföranden valde att avgå i slutet av oktober och en ny tf ordförande och vice tf ordförande tog över att axla rollen fram till föreningens stämma. Deltagarantal har genom samtliga möten varit hög och styrelsen har också varit beslutsför. Utöver de protokollförda mötena har Styrelsen också haft adhoc och i perioder tät kontakt under året. Styrelsen har genomfört totalt 40 externa möten med exempelvis kommun, entreprenörer, bank, mfl.

C. VERKSAMHET

Mail till styrelsen

Styrelsens medlemmar har tidigare år påpekat att styrelsen behöver bli bättre på att svara och bekräfta inkomna mail. Styrelsen har tagit till sig detta och har under de senaste åren infört rutiner för hur inkomna mail ska hanteras och bekräftas. Styrelsen har aktivt arbetat med snabb svarsfrekvens och tillgänglighet och hoppas på fortsatt förståelse att vissa ärenden kräver längre tid att utreda än andra. Förra året gjordes också ändring av mailadress så att det endast finns en väg mailledes in till styrelsen; styrelsen@torsby-varmdo.se, vilket har förbättrat hanteringen avsevärt.

Vi tackar för all mailkorrespondens under året och ber er alla att fortsätta inkomma med mail direkt till styrelsens gemensamma mail, så att alla i styrelsen får ta del av era skrivelser.



www.torsby-varmdo.se

2. Drift och underhåll av vägnät:

Vägunderhåll

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

Ny entreprenör har kontrakterats på försök under 2025 för att få en mer långsiktig och hållbar part för drift och underhåll av samfällighetens vägar. Som ett led i detta planerar styrelsen även att påbörja arbetet att ta fram en mer långsiktig underhållsplan för föreningens samtliga områden, för att säkerställa proaktivt underhåll över tid.

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 har meddelat 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.

Styrelsen har i samverkan med den berörda bostadsrättsföreningen diskuterat hur dikning och dränering skall återställas, detta arbete har påbörjats i samband med att Vattenfall förlägger sin elledning.

Under våren gjordes och dokumenterades en omfattande inventering av vägnätet i samfälligheten där skador som behöver åtgärdas identifierades. Dessa åtgärdades under våren 2025, ytterligare åtgärder för potthål och vägskador utfördes med en snabelbil under hösten 2025.

Torsby Sjöväg har sedan tidigare identifierats som en väg som kräver särskilda åtgärder. I dialog med ny entreprenör för vägunderhåll håller ett åtgärdsprogram med för såväl diken och väg på att tas fram (se också nedan).

Styrelsen håller också på att se över vilka synergieffekter som finns om man kan åtgärda detta i samband med att man gör schakt för den nya belysningen i T1.

Under året har styrelsen haft en dialog med medlemmar boende utmed Bäckvägen avseende önskemål att åtgärda vägen som i dag är i dåligt skick. Åtgärdsförslag och offerter har tagits in. Även om marken hör till föreningen, är Bäckvägen inte i dagsläget förrättad att ingå i Torsby Samfällighet som väg och därför har inte arbeten kunnat beställas. Styrelsen har påbörjat arbetet att utreda hur detta bör hanteras med mål om att på ett kostnadseffektivt sätt för både berörda medlemmar längs vägen och vägförening få in Bäckvägen i förrättningen under 2026.

I samband med underhåll av parkeringsytan vid Torsbybadet schaktades det för en ledningsbädd och kabelrör anlades. Förberedande arbete för att dra fram ström till brygga samt framdragning av tillförsel el.

Diken

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.

Styrelsen påbörjade en inventering av diken redan under 2024, fortsatt arbete kommer löpande ske med inventering och behov av åtgärd. Tillsammans med entreprenör för vägunderhåll kommer ett långsiktigt åtgärdsprogram tas fram för att hantera den bristfälliga avrinningen vid Torsby Pilväg och Torsby Bågväg och Torsby Själväg enlig ovan.

Åtgärder som under perioden vidtagits är reparation av en dagvattenledning vid Pilvägen samt åtgärd av underminerad dagvattenledning vid gångvägen mot Torsby badstrand.

Styrelsen fortsätter att prioritera området avrinning och har också dialog med Värmdö kommun för att se över behov av åtgärder.

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

Farthinder

Farthinder inhandlades förra året och monterades på Torsby Själväg vid ängen, Torsby Källväg samt Torsby Solängsväg (de två senare ersatte de asfalterade hinder som fanns tidigare.), i tillägg till det så har styrelsen gett tillstånd för enskilda medlemmar att själva placera ut farthinder på ett antal ställen.

Om man som medlem vill placera ut farthinder behöver dessa följa samfällighetens regler avseende på sidomarkering och avstånd samt att man behöver söka skriftligt tillstånd.

Styrelsen har under året tagit in offerter för att utföra fasta väghinder och har även ansökt om bidrag. Styrelsen har för avsikt att om bidraget beviljas utföra 5 fasta väghinder på platser där man har problem med att hastighetsbegränsningarna inte följs. Om bidraget inte beviljas är istället planen att utföra 3 fasta väghinder.

Nya skyltar

Nya vägs skyltar har inköpts sedan tidigare, i samband med att dessa gick igenom beslutades att ett något utökat skyltprogram skulle tas fram.

De tidigare skyltarna samt de kompletterande skyltarna samt ett antal speglar kommer att monteras under våren.

En inventering av skyltar planeras att utföras under 2026, för att säkerställa att skyltar är aktuella samt placerade på ett korrekt sätt.

3. Grönområden – trädfällning, slyröjning och gräsklippning

Årligt underhåll

Sedvanligt underhåll har utförts vid gemensamhetsanläggningens frekvent använda platser:

Badet - Ny sand har levererats, gräsytorna klipptes och skräpplockning utfördes. Skyltar med uppmaning om att medta skräp hem kommer att sättas upp under 2026.

Fotbollsplanen - Klipptes sommartid med start i juni.

Kulans brygga - Gräset klipptes och rensades under sommaren.

Sjöstugan - Klipptes och rensades under sommaren.

Lekplatser och utegym

Dessa besiktigades under 2025 varpå vissa brister upptäcktes gällande framförallt lekställningen föreställande ett skepp. Åtgärderna är beställda och kommer att utföras under första halvan av 2026. Den gamla karusellen är utdömd och kommer bortförslas. Styrelsen ser över möjlighet till att ersätta denna med annat lekredskap på platsen.

Torsbybadet

Flera stormar påverkade närliggande under året och föranledde ett antal akuta trädvårdsinsatser på platsen. Då de gamla pilträden är starkt påverkade planeras ytterligare gallring samtidigt som nyplantering utförs. Under sommaren byttes trampolinen ut efter att den gamla brustit. Spången ut mot badet inspekterades och förbättringsåtgärder kommer att utföras under 2026. En ny livboj kommer även att monteras ute vid badklippan.

Under året kommer ny sand levereras till beachvolleyplanen.

Dräneringen runt gräsytorerna förbättrades. Ytterligare åtgärder kan bli aktuella under 2026 efter inventering.

Gröna stråk och trädvård

Arbete med att tillgängliggöra de gröna stråk på samfällad mark som löper mellan fastigheterna påbörjades.

Under året har dock akut trädvård prioriterats av säkerhetsskäl då ett flertal vindfällen uppstod i grönområdena. Rökning av de gröna stråken kommer att återupptas under 2026.

4. Vägbelysning

Under 2025 har två åtgärder inom vägbelysningen genomförts. Belysningen har återställts i korsningen Torsby Sjöväg/Torsby Ringväg. Kabelbrott vid Torsby Fågelväg har lokaliserats och delvis åtgärdats och kommer att slutföras under 2026. Uppriktning av två lutande belysningsstolpar ska också åtgärdas. Dessa arbeten kan genomföras först när tjälen har släppt och markförhållandena tillåter arbete.

Ny belysning T1

Styrelsen har tagit in en uppdaterad offert under året som lades på is på grund av den förändrade prisbilden samt behov av att jämföra med andra aktörer på marknaden. Först senare delen på året kom arbetet igång igen för att ta in ytterligare offert, ett arbete som kommer att fortsätta under 2026.



www.torsby-varmdo.se

5. Byggnader och övrig egendom

Sjöstugan

Priset för uthyrning av Sjöstugan har justerats och stugan har nu försäkrats för sitt ändamål, vilket stärker både trygghet och långsiktig förvaltning.

6. Övrigt

IT/Kommunikation

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret fortsatt sitt arbete med att stärka kommunikationen, förbättra interna arbetssätt och skapa långsiktigt hållbara rutiner för föreningen.

Förbättrad medlemsdialog och tillgänglighet

Sedan föregående år har styrelsen haft som ambition att återkoppla på samtliga inkomna mejl och föra en löpande dialog med medlemmar som har frågor eller synpunkter. Det finns nu även en mejlapp som kan installeras på smartphone, vilket möjliggör läsning och besvarande av mejl även när man inte har tillgång till dator.

Fortsatt utveckling av digital kommunikation

Facebookgruppen fortsätter att växa och används aktivt för information, nyheter, påminnelser samt insamling av faktureringsuppgifter. För att säkerställa att ingen medlem missar viktig information publiceras samma innehåll både på hemsidan och i Facebookgruppen.



www.torsby-varmdo.s

Översyn av andelstal för bostadsrättsföreningar

Styrelsen har arbetat med justering av andelstal för föreningens BRF:er, mot bakgrund av ändrade rekommendationer. Arbetet syftar till att säkerställa en korrekt och uppdaterad fördelning. Nytt arbete planeras att se över andelstalen för fritidsboende över året.

Strukturerad och säker dokumenthantering

Dokumenthanteringen har formaliserats och konsoliderats för att minska personberoende och förenkla framtida överlämningar inom styrelsen. All dokumentation lagras nu kostnadseffektivt och säkert i VÄGFAS. Tidigare molnlagringstjänst har sagts upp.

Bokföring

Styrelsen har valt att anlita ett bokföringsbolag som sköter styrelsens bokföring och bokslut, i och med detta har ett omfattande arbete skett med att digitalisera inkommande fakturor samt att få bankens funktioner att fungera med befintliga system.

Införande av digital signering

Rutin för digital signering implementerades under senhösten för att minska ledtider, förenkla processer och på sikt eliminera pappersutskrifter. Flödet är automatiserat och signerade dokument arkiveras direkt på rätt plats.

Styrelsen ser positivt på den utveckling som skett under året och fortsätter arbetet med att effektivisera föreningens administration samt stärka kommunikationen och gemenskapen inom Torsby Samfällighetsförening.



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 2026 för vad det kan innebära att förvalta och utveckla en samfällighet.

Torsby den 16 februari 2026

Torsby Samfällighetsförenings styrelse

Patrik Sandahl

Håkan Hammarberg

Sophie Rooker

Emelie Zetterman

Lena Kyrö

Jesper Wall

Nichlas Zetterman

Micael Cervin