

## ***Till medlemmar i Sommarbostadsföreningen Mälbynäs och Ekstugan UPA***

Ni får detta brev då det har kommit till styrelsens kännedom att många medlemmar har funderingar & frågor kring den kommande ombildningen och pga det är väldigt skeptiska till den pågående utbildningen. Styrelsen hade uppenbarligen litet för bråttom när det gällde att få igång processen. Ni kan vara säkra på att vi enbart hade föreningens bästa för ögonen. Ingen egen vinning eller något annat. Styrelsen ville inte tappa ytterligare ett år då föreningens ekonomi är ansträngd och UPA är en föråldrad organisationsstruktur som hämmar områdets utveckling. Vi tar till oss av kritiken som framkommit och har därför sammanställt detta brev och kallar till ett informationsmöte den 3 september.

***Plats: Jollebasen***

***Tid: 11.00***

### ***Bakgrund till förslag om ombildning***

Idag så är Sommarbostadsföreningen Mälbynäs och Ekstugan UPA, en förlegad form av ekonomisk förening som efter 1954 inte får nybildas.

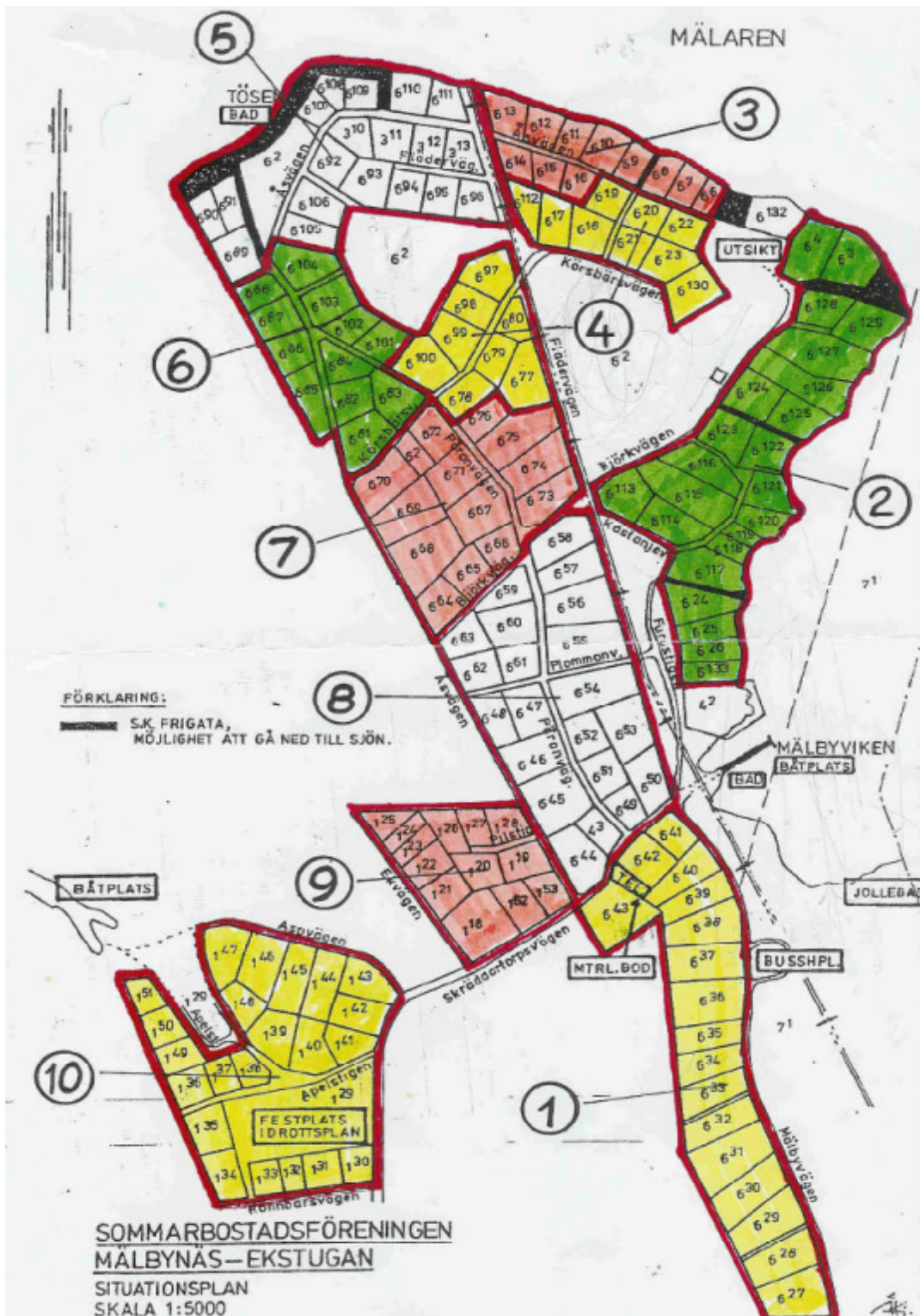
I denna förening så är vi 17 st i styrelse, blockledare och bryggfogdar som idag är engagerade och brinner för att bevara vårt vackra Mälby/Torshälla huvud.

Så till den stora frågan, varför styrelsen lämnade in ett förslag om att ombilda föreningen till årsmötet 2022?

För att förstå vår tankegång så behöver man ha förståelse för vad vår förening finns till för. Föreningen finns till för att förvalta de mark- och grönområden med badplatser, båtplatser & badbryggor som ingår i vår förening.

På nästa sida visas en karta över de områden föreningen äger samt vad styrelsen har i uppdrag att förvalta.

Det föreningen äger är följande:



- Torshälla-Mälby 6:2(1): 115080 m<sup>2</sup>
- Torshälla-Mälby 6:2(2) 851 m<sup>2</sup>
- Torshälla-Mälby 1:29 (1): 27 921 m<sup>2</sup>,
- Torshälla-Mälby 1:29 (2): 425 m<sup>2</sup>
- Torshälla-Mälby 1:29 (3): 1387 m<sup>2</sup>
- Delägarskap i Torshälla-Mälby S:3: 2146 m<sup>2</sup> (samägs av kommunen & 3 andra föreningar)

Samtliga medlemmar som får detta brev äger en permanent bostad eller sommarbostad i vårt gemensamma område och borde vara väl införstådda med att ägande kommer med en hel del ansvar & åtaganden. Ett ansvar & åtagande som tyvärr inte är ett självspelande piano, utan kräver både ekonomiska & frivilliga insatser för att gå runt, underhålla och förvalta. Detta är såklart inget undantag för de ägor som föreningen har. Vi måste ta hand om de områden vi har för att vårt Mälby skall fortsatt vara en attraktiv plats att bo på & flytta till.

Vår förening har börjat tappa medlemmar och den utvecklingen väntas fortsätta. Vi blir allt färre som då har ansvar för att sköta de allmänna tillgångarna. Det går förstås inte i längden.

När styrelsen under 2021/2022 gjorde en genomsyn över vad som behöver göras på våra ägor så insåg vi snabbt att det inte kommer finnas ekonomi till att ens genomföra hälften av det underhåll som behöver göras. Detta då vi enl. §4 i våra stadgar inte kan ta ut en högre årsavgift än 1/200 av gällande basbelopp samt att medlemmar kan välja att utträda föreningen om så önskas.

Vi kommer de närmaste åren se badbryggor bli så förfallna att det är en fara att vistas på dem, stränder som växer igen (på vissa håll är det på god väg att växa igen & förfalla totalt), Angripna träd som pga ekonomi inte kan tas ned och därmed hota både fastigheter & gåendes säkerhet. Vandringsstigar & områden kommer att växa igen och föreningens byggnader kommer att förfalla. Vi har idag en brygga som vi tvingat stänga på grund av dåligt underhåll. Ja, listan kan göras lång med vad som kommer att hända med vårt område om det inte kan förvaltas på ett ansvarsfullt sätt.

Vi i styrelsen anser att det är vårt ansvar att säkra Mälbys framtid och lämnade därför in förslaget till årsmötet 2022 om ombildningen. Ett förslag som på årsmötet 2022 fick 100% godkännande av närvarande medlemmar och inga inkomna protester, månaden efter årsmötesprotokoll s publicering. Inga invändningar gentemot styrelsens ansvarsfrihet inkom på årsmötet 2023. Vi vill betona vikten av att närvara på årsmöten, då det är där viktiga beslut fattas.

Med facit på hand skulle vi givetvis ha varit tydligare med varför vi ville göra denna ombildning och i större utsträckning skickat ut information kring vad ombildningen innebär och vad det innebär för vårt bostadsområde om vi INTE skulle ombilda föreningen. Eftersom vi inte har någon dold agenda med denna ombildning så vill vi såklart bemöta våra medlemmars önskan om mer information kring ombildningen. Så att samtliga medlemmar skall känna sig trygga med det fattade beslutet.

### **Vad innebär ombildning till samfällighet?**

Att ombilda till en samfällighetsförening gör att fastigheterna knyts till föreningen, inte enskilda personer som det är i dagens föreningsform. I och med en samfällighetsförening så säkerställer vi att ALLA fastigheter som tillhör detta område betalar sin årsavgift, då det inte är valbart att avstå från att betala. Vi har en stor fördel med att vi är en så stor förening med många fastigheter. Detta kommer avspegla vår årsavgift. Vår bedömning är att med nuvarande krav på underhåll, så kommer årsavgiften att hamna kring 600-800 kr per år. Den slutgiltiga årsavgiften kommer beslutas på årsmöten av närvarande medlemmar, där årsavgiften alltid är en stående punkt.

Vi har nedan sammanställt frågor & svar på de vanligaste funderingarna som har kommit oss tillkänna.

**Har styrelsen ekonomisk frihet?**

Nej, årsmötet bestämmer budget och de ekonomiska ramarna.

**Kan investeringar som samlingslokal, bastu el. dylika investeringar i fastigheter beslutas av styrelsen?**

Nej, årsmötet beslutar om investeringar. Avsikten är inte att belåna föreningen utan det är att skapa trygghet & kunna förvalta vår gemensamma egendom.

**Kan föreningens utgifter effektiviseras/minskas?**

När vi ombildar till samfällighetsförening är arbetsplikten ej förenad med avgift, vilket innebär ett inkomstbortfall för föreningen. Men med fortsatt engagemang från våra medlemmar så kan vår arbetsinsats under exempelvis arbetsdagar minska våra annars externa kostnader för underhåll.

**Kan styrelsen fatta vilka beslut som helst?**

Nej, det kan inte styrelsen. Precis som övriga medlemmar får vi skicka in motioner som behandlas på årsmötet.

**Kan vem som helst engagera sig i föreningen?**

Ja. Alla medlemmar kan anmäla sitt intresse för att vara en del av styrelsearbetet och annat arbete i föreningen. Vi saknar tex 3 st Blockledare. Som medlem är ditt viktigaste medel för att påverka verksamheten att delta på årsmöten.

**Kan föreningen hyra ut eller sälja föreningens mark?**

Ja, om vi ombildar till samfällighetsförening kommer vi att kunna göra det. Men endast genom årsmötets beslut. Men nej, om vi skulle fortsätta vara den föreningsform (UPA) som vi har idag.

**Är det obligatoriskt att delta i blockarbete i en samfällighetsförening?**

Nej. Men vi i styrelsen är måna om att behålla blockarbeten så som idag. Både för sammanhållningen och för att hålla nere föreningens kostnader.

**Kommer föreningen att köpa in dyra maskiner för underhåll av gemensamma grönområden?**

Nej, årsmötet bestämmer alla investeringar.

**Kan ansökan om ombildningen avbrytas?**

Ja, men kostnaderna kommer att falla på föreningen oavsett.

**När tas beslut om att ombilda till Samfällighetsförening?**

När Lantmäteriet är klar med sitt arbete så kallar de samtliga fastigheters ägare till ett möte för bildande av samfälligheten. På detta möte tas beslutet av närvarande fastighets representanter (1 röst per fastighet).

**Varför höjer man inte årsavgiften i nuvarande föreningsform?**

§4 i stadgarna ger oss endast möjlighet till en årsavgift på 1/200 del av gällande basbelopp. En intäkt på ca 46 000 kr. För att ändra avgiften så måste stadgarna ändras. För detta krävs en motion & 2 årsmöten.

### **Räcker årliga intäkten på ca 46 000 kr för att förvalta föreningens egendom?**

Nej, med det som behöver förvaltas framåt så gör det inte det.

### **Har vi externa krav på föreningens ägor?**

Ja. Utanför föreningens kontroll & årsmöte så ålägger myndigheter, kommunen & samhälle kostnader som exempelvis trädfällning pga granbarkborre (i år handlade det om ca 250 träd), parkslide som enl. en kommande lag måste åtgärdas av extern entreprenör (vi har två aktuella platser idag under behandling, ej åtgärdat). Badplatser behöver enl. myndigheter, speciell sandkvalité & sanitära åtgärder. Exempel som dessa ovan nämnda åtaganden bedömer vi kommer att bli fler utanför vår kontroll.

### **Är det viktigt att sommarbostadsägarna är representerade i styrelsen?**

Ja. Styrelsen önskar detta och erbjuder en adjungerande styrelseplats dedikerad till sommarbostadsägare för att väljas in vid nästa årsmöte.

### **Kan vem som helst bli medlem i vår UPA förening?**

Ja, efter styrelsens godkännande enl. §3 i stadgarna.

### **Om inte en aktiv styrelse kan bildas kan vi då bli tvångsförvaltade?**

Som UPA: ja, länsstyrelsen utser en syssloman som föreningen betalar.

Som samfällighet: ja, som ovan

### **Finns det andra Samfällighetsföreningar i området?**

Ja, det finns tex två föreningar på Torshälla huvud. Södra Badhusvikens samfällighetsförening med 16 medlemmar. Ordförande: Patrik Jansson. Badhusvikens samfällighetsförening med 47 medlemmar, Ordförande: Marita Skoog, Marita Skoog deltog vid vårt årsmöte 2022 då beslutet att bilda en SSF togs och informerade om för/nackdelar med ombildandet.

### **Kan nuvarande Sommarbostadsföreningen Mälbynäs och Ekstugan UPA splittras till fler föreningar?**

Nej. Man kan däremot välja att utträda ur föreningen men förlorar då samtidigt sin andelsrätt i föreningens egendomar.

Hoppas att du som medlem har fått en klarare bild om varför vi i styrelsen tycker att det är nödvändigt att ombilda vår nuvarande förening.

Nyfikna på mer information om Samfällighetsförening? Googla på Samfällighet så hittar ni flera bra sidor. Villaägarna har en bra pedagogisk genomgång. Lantmäteriets är bra men kanske inte så pedagogisk som villaägarnas.

Välkomna till mötet den 3 september klockan 11.00 vid Jollebasen.

Inför mötet får ni gärna skicka in frågor och funderingar om ombildningen som ni vill att vi tar upp på mötet som inte framgått i detta brev. Maila gärna till [INFO@TORSHALLAMALBY.SE](mailto:INFO@TORSHALLAMALBY.SE) eller skicka brev till:

Sommarbostadsföreningen Ekstugan och Mälbynäs UPA  
Skräddartorpsvägen 3B  
644 36 Torshälla

Vänliga hälsningar, Styrelsen