



Innehållsförteckning:

1. Verksamhetsberättelse 2023 Blue Mango Co. Ltd (BMCL)
2. Verksamhetsinriktning 2024 Blue Mango Co. Ltd (BMCL)
3. Verksamhetsinriktning 2024 Intresseföreningen (BMHOA)
4. Kommentar till prognos 2023 och budget 2024 för BMCL
5. Kommentar till prognos 2023 och budget 2024 för BMHOA
6. Underhållsbudget 2023 - 2026
7. Prognos 2023 och budget 2024 för BMCL och BMHOA
8. Arvoden
9. Valberedningens förslag till styrelse
10. Valberedning 2023 samt förslag till ny valberedning 2024
 - Bilaga - Röstlängd

Verksamhetsberättelse 2023 Blue Mango Co. Ltd (BMCL)



2023 går mot sitt slut och det är tid att summera det arbete som utförts. Jag vill som ordförande i styrelsen tacka hela styrelsen och våra suppleanter för den tid och engagemang som ni lagt på uppdraget. Vi har haft många trevliga och konstruktiva möten under året.

Under 2023 har elva styrelsemöten hållits. Totalt har sex nyhetsbrev skickats ut till samtliga husägare. Styrelsen har även introducerat digitala möten vilket är ett nytt sätt att bjuda in till husägarmöten. Målet har varit att fler ska kunna ges möjlighet att delta. Tre digitala TEAM:s möten har hållits under året.

Vid varje styrelsemöte har en balans- och resultaträkning presenteras som sedan kunnat läggas ut på hemsidan. Där har det varit möjligt att följa ekonomin för området. Vidare har underlag presenterats på kontonivå i samband med framtagandet av budgeten för 2024. Underlaget kommer underlätta förståelsen för såväl intäkter som kostnader inför beslut. Ett nytt bokföringsprogram med möjlighet att utläsa och rapportera på engelska och thailändska utvärderas nu.

Styrelsen har under året arbetat aktivt med vissa organisatoriska förändringar samtidigt som nyrekrytering av personal aktualiserats. För att klara uppdraget har externa resurser anlåtats på kort sikt för att hantera vissa löpande uppgifter som ekonomi och Stay Away Service. Exempel på organisatoriska förändringar är exempelvis, att vaktstyrkan minskat till förmån för ”handyman”-funktionen, som utökats. Denna förändring har resulterat i att fler underhållsinsatser har kunnat utföras med interna resurser vilket i sin tur minskat kostnaderna för området. Utbildningsinsatser i engelska har under året inletts där vår personal bjudits in att delta.

Säkerhetsarbetet har pågått under hela året. Kameraövervakningen har effektiviserats genom att vaktpersonalen fått tillgång till bättre uppföljningsmöjligheter via datorer och monitorer. Som ett led i säkerhetsarbetet har ett formulär tagits fram där husägare nu ska anmäla besökare. Informationen skickas direkt till vaktpersonalen som vet vilka de kan släppa in i området.

Drift- och underhållsplaner som togs fram för 2023 har kontinuerligt följts upp under året. Driftåtgärder har under året separerats från underhållsåtgärder för att kunna göra en lämplig avgränsning mellan dagliga åtaganden och de som kräver mer omfattande insatser. Underhållsåtgärder, som även inkluderar infrastruktur, har kontinuerligt diskuterats och åtgärder har följts upp och prioriterats vid de styrelsemöten som hållits.

Renovering av BM2 poolen, rengöring och renovering av områdets vattentank är åtgärder som utförts av externa resurser och som varit mer omfattande. Vidare har renoveringen av vakthuset slutförts. Vissa anpassningar har gjorts av dräneringsbrunnar för att undvika vattensamlingar i området. Gatubelysningen längs vägsträckan utanför muren har iordningställts och cementlock har reparerats längs samma vägsträcka. Förutom det planerade underhållet har även planerade och återkommande serviceåtgärder genomförts av transformatorstationen, elstängsel, vattenpumpar, elmotorer vid grindar och AC aggregaten.

En kommunikationsplan har tagits fram under året. Vidare har en ny hemsida introducerats. Ett arbete som tagit mycket tid i anspråk men som kommer leda till att det dagliga arbetet på kontoret effektiviseras och bättre dokumenteras. Hemsidan har tagits fram i nära samarbete med personalen i området. En målsättning som styrelsen haft är att aktivera referensgrupper i olika sakfrågor. Hemsidan är ett exempel där en referensgrupp med olika husägare arbetat tillsammans för att ta fram underlag till hemsidan. Den nya hemsidan ska ge svar på några av de vanligaste frågorna personalen får. Här ska finnas information om områdets regler, styrelsens protokoll och andra relevanta dokument. Utvecklingsarbetet fortsätter med förhoppning om ett engagemang från fler husägare.

Varmt välkomna med nya initiativ inför 2024.

Lena Åhman
Ordförande

Verksamhetsinriktning 2024 - Blue Mango Co. Ltd (BMCL)



Inför 2024 vill vi dela några tankar kring de initiativ som vi tycker bör tas av nästa års styrelse. Önskvärt är att vi får fler engagerade husägare att delta i referensgrupper. Vi ser fram emot att inom dessa arbeta med vissa sakfrågor där husägares kompetens och erfarenheter kan ge stort värde. Nedan följer några områden som bör prioriteras under 2024.

Organisatorisk översyn

Ett övergripande arbete med en gemensam målformulering för vad BMCL och den personal som arbetar i området kan förhålla sig till. Personalen i området kommer att få en individuell utvecklingsplan som tas fram av styrelsen tillsammans med den anställda under 2024. Ansvarsområden ses över med koppling till kompetens och tidigare erfarenheter. Ny personal gör det möjligt att se över hur arbetet ska fördelas.

I samband med den organisatoriska översynen ska de ekonomiska förutsättningarna vara en stark drivkraft. Här bör utredas hur olika tjänster ska skötas, med interna eller externa resurser. Styrelsens operativa insatser ska om möjligt minska och ett tydligare ansvar ska läggas på personalen. Här inhämtas även behovet av verktyg såsom nya programvaror och annan utrustning som underlättar och effektiviserar arbetet för personalen.

Drifts- och underhållsplanering (infrastruktur ingår)

En uppdelning mellan drifts- och underhållsåtgärder gjordes under 2023. Stort fokus har legat på underhållsplanen under året och under 2024 bör fokus ligga på driftsplaneringen. Det dagliga arbetet där reparationer och kontroller görs kontinuerligt. Ansvar för daglig drift bör ligga på "handymen".

Underhållsplanen för 2024 kommer prioritera avloppssystemet, dagvattenbrunnar och dagvattenavrinning. Här tillsattes en referensgrupp under 2023 som kommer arbeta med frågan. Arbetet planeras fortlöpa under 2024. Underhållsplanen för 2024 kommer även att prioritera frågan om muren och dess lutning. Arbetet planeras fortlöpa under 2024.

Tilläggs tjänster

Under 2023 har en enkät skickats ut till samtliga husägare för att bättre förstå husägarnas önskemål avseende tilläggs tjänster. I de leverantörssamtal som förts under 2023 har vissa klargöranden gjorts. Fortsatt arbete med de leverantörer som anlitas bör ske under 2024. Avtalen som tecknas med leverantörer kommer endast gälla områdesgemensamma tjänster. Husägare ska kunna avropa mot optioner till avtalen för privata tjänster.

Under 2024 hoppas vi att fler husägare kommer att avropa tjänster från egen personal men också från ett flertal leverantörer av olika tjänster som erbjuds via den nya hemsidan. Hemsidan ska göra det lättare att boka tilläggs tjänster och det är angeläget att tjänsternas utvärderas kontinuerligt.

För några år sedan tog den då sittande styrelsen beslut om att investera i fiberoptiskt nät ut till alla hus. Beslutet fattades efter en omröstning bland husägarna. I år har vi bjudit in Sanuk och NT (en sammanslagning av CAT och TOT) till förhandling och det står klart att NT inte är aktuella i närtid då de inte har kunnat presentera en community lösning. Vi har i styrelsen beslutat att förorda en lösning där internet läggs in i områdets gemensamma kostnader och inte längre faktureras ut till varje husägare månatligen.

Kommunikation

Arbetet med hemsidan har varit omfattande och vi rekommenderar att arbetet fortsätter under 2024 för att säkerställa att informationen uppdateras och förnyas. Arbetet med att utveckla och utvärdera hemsidan kommer vara ett bra verktyg i kommunikationen med husägarna.

TEAMS möten kommer även fortsättningsvis vara ett återkommande inslag i den kommunikation som styrelsen behöver för att kunna fatta kloka beslut.

Ett ökat engagemang från fler husägare efterlyses och referensgrupper är en väg men styrelsen efterfrågar även spontana samtal och möten i frågor som är av intresse. Stort fokus bör vara på att styrelsen ska vara tillgänglig och öppen för olika förslag och synpunkter.

Lena Åhman
Ordförande

Verksamhetsinriktning 2024 - Intresseföreningen (BMHAO)



Under 2023 har ett arbete påbörjats för att se över eventuella behov av förändring av Intresseföreningens regelverk och stadgar. Parallellt med översynen bör serviceavtalet som ligger som bilaga vid köp av hus ses över. Bevakning av eventuella förändringar av lagstiftningen avseende, fastighetsskatt, ägande av mark och hus samt arrende av mark bör ske kontinuerligt. Arbetet planeras fortlöpa under 2024.

Lena Åhman
Ordförande

Kommentar till prognos 2023 och budget 2024 för BMCL



Här följer en kort sammanfattning av den prognos som ligger för innevarande år och den budget som presenteras inför 2024. Under de senaste två åren, 2022 och 2023, har mycket arbete och resurser lagts på att renovera befintlig utrustning samt att nyanskaffa utrustning som saknats eller inte varit möjligt att reparera.

Under 2022 och 2023 har arbetet med att förbättra vårt område bestått av ett antal åtgärder som har kostnadsförts alternativt tagits upp som en investering, för att sedan aktiverats över ett antal år. Renovering av befintlig utrustning och underhållsarbeten har kostnadsförts medan nytillskott av exempelvis utrustning bokförts som en investering med en avskrivningsplan i enlighet med gällande regelverk i landet. Trots att ett omfattande upprustnings- och underhållsarbete genomförts i området under 2022 och 2023 har utgiftssidan kunnat hållas i ekonomisk balans. BMCL har kunnat och kommer att kunna uppvisa ett överskott på ungefär samma nivå som tidigare år. Vi förutser inte alltför stora avvikelser mot vad som budgeterats.

Styrelsen har kunnat hålla kostnadssidan i schack genom att bokföra delar av underhållsåtgärder som investeringar med avskrivningar som framgent aktiveras med anpassade avskrivningsplaner för respektive åtgärd. Detta innebär att investeringens totala kostnad fördelats ut på flera år. Detta kommer leda till att budgeten för avskrivningar kommer öka under kommande år.

Prognosen för innevarande år, visar efter tio månader att resultatet kommer bli bättre än 2022. Vi kommer inte att klara den beslutade budgeten för året. 2023 har fortsatt påverkats av pandemin samtidigt som kostnadssidan lidit av högre inflation än vad som förutspåddes när budgeten för året togs fram.

Vi har under de senaste 6–7 åren haft en oförändrad månadsavgift samtidigt som Thailand haft en årlig inflation kring 3 %. Detta har lett till att kostnadssidan under dessa år successivt ökat för bolaget med 20–25 %. Genom att spara, trimma och effektivisera har vi hittills undvikit avgiftshöjning men vi har kommit till skattkistans botten och behovet av avgiftshöjning kommer presenteras i samband med årets omröstning.

Styrelsen kommer föreslå en höjning av månadsavgiften med 5 % vilket motsvarar 250 THB per hus under 2024. I princip alla kostnader bolaget har, följer inflationsutvecklingen i Thailand, medan våra två största intäktsposter (Landlease och Common Fee) bara kan regleras genom husägaromröstning. Möjligen skulle sådana ändringar kunna hanteras genom årliga indexuppräknings. Höjda husägaravgifter är inte önskvärt men måste ske för att säkerställa en budget i balans.

För åtskilliga år sedan tog den då sittande styrelsen beslut om att investera i fiberoptiskt nät ut till alla hus till en kostnad om 800.000 THB. Detta var ett beslut som innebär att alla hus därefter har fiberoptisk förbindelse från knutpunkt bakom kontoret ut till det egna huset. Eftersom detta fibernät bekostades med gemensamma medel kan man även motivera att lägga kostnad för internetuppkoppling på Common Fee. Även om enskilda husägare väljer annan internetleverantör än den som området kontrakterar kvarstår den fiberoptiska anslutningen till deras hus vilket ger dem samma möjlighet till internet via BMCL:s leverantör samt uppkoppling med kameraövervakning, trådbunden telefoni med flera tjänster.

Blue Mango området byggdes för ungefär 15 år sedan. Insatser krävs för att bibehålla kvalitet och standard i området med tanke på åren som gått. Vårt mål är att behålla den höga kvalitet, standard och service som Blue Mango idag erbjuder. Vid val av boende vill vi vara högst rankad bland övriga i närområdet, samtidigt som vår ekonomi ska hanteras ansvarsfullt och i balans. För att bibehålla områdets kvaliteter gäller att ekonomiska förutsättningar finns. Kom ihåg att du som husägare gynnar vår gemensamma ekonomi genom att boka tjänster och renoveringsuppdrag av vår egen personal.

Var aktiv och påtala gärna till styrelsen vad som behöver göras för att hålla vårt gemensamma område i gott skick.

Peter Hultenius
Vice ordförande och kassör



Kommentar till prognos 2023 och budget 2024 för BMHOA

Husägarna i Blue Mango området har ett gemensamt sparkonto som inte används i BMCL´s verksamhet. Befintligt överskott används i princip inte i verksamheten för något annat ändamål än att betala styrelsearvoden. Styrelsen föreslår därför att husägarna via årlig utdelning får ta del av dessa pengar så länge kontobehållningen medger. På detta sätt binder vi inte pengar i onödan, pengar som är husägarnas.

Utdelningen gör att föreningen går med förlust varje år. 2023 beräknas förlusten uppgå till 441 TTHB (efter utdelning med 10 TTHB/hus) och 146 TTHB år 2024 (efter utdelning med 6 TTHB/hus). Vid ingången av 2025 resulterar det att kontoöverskottet är till stor del förbrukat. Utdelningar kommer fortsättningsvis inte kunna göras årligen.

Peter Hultenius
Vice ordförande och kassör



Underhållsplan 2023 - 2026

REPAIR & MAINTENANCE PLAN 2023-2026							
PRIO	DESCRIPTION	START DATE	STATUS	Prel cost 2023 excl VAT	Prel 2024	Prel 2025	Prel 2026
1	Suncell test for lamps. No good result.	March	Done	3 000 THB			
2	New metal poles and electric fence equipment (proposal after service)	March	Done	19 890 THB			
3	Replace camera at the office + new camera in BM2 and BM3	March	Done	23 000 THB			
4	Renovate swimming pool BM POOL 2	March	Done	103 100 THB			
5	Gabage room new bins	March	Done	8 000 THB			
6	Renovate guardhouse	January	Done	60 000 THB			
7	Clean and repair the main water tank	April	Done	85 500 THB			
8	New street lamps outside (all	March	Done	20 000 THB			
9	Cut down the trees at the area BM-3 - BM-1 including behind the north wall	March	Done	7 000 THB			
10	Install a new drain pipe between the house 123/23 and 123/24	May	Done	8 000 THB			
11	Repair the fence beside of transformer at BM 123/18	August	Done	10 000 THB			
12	Pipe connection between water tank and pumpsystem	September	Done	70 000 THB			
13	Stormwater manhole (2) make lower for water to go down	August	Done	3 000 THB			
14	Repair cement lid broken by the road outside wall	August	Done	10 000 THB			
	Repair some part of swimming pool grouting BM POOL 1		Activity moved to 2024		15 000 THB		
	Sandwash around the swimming pool area BM POOL 1		Activity moved to 2024		10 000 THB		
	Paint inside and outside staff area, make kitchen facility		Activity moved to 2024		25 000 THB		
	Clean and paint towers.		Activity moved to 2024		30 000 THB		
	Renovate garden installations, replant, dress with soil and fertilize				75 000 THB	50 000 THB	50 000 THB
	Drain water planning				75 000 THB	100 000 THB	100 000 THB
	Water pipe cleaning, filter installation and pressure improvements				40 000 THB	50 000 THB	50 000 THB
	Planning of wall construction				40 000 THB	200 000 THB	200 000 THB
	Painting work				40 000 THB	50 000 THB	50 000 THB
	Culvert cover outside road				10 000 THB	10 000 THB	25 000 THB
	Repair equipment (pumps, AC units, gate motors, transformers, electric fence)				40 000 THB	40 000 THB	25 000 THB
TOTAL REPAIR & MAINTENANCE		Done		430 490 THB	400 000 THB	500 000 THB	500 000 THB



Prognos 2023 och budget 2024 BMCL och BMHOA

BMCL - budget 2024, prognos & budget 2023 samt utfall 2022

Belopp i TTHB	Budget 2024	Prognos 2023	Budget 2023 *	2022
Intäkter	11 151	10 752	12 000	11 336
Kostnader	9 695	9 400	10 400	10 096
Resultat före avskrivning och skatt	1 456	1 352	1 600	1 240
Täckningsgrad	13%	13%	13%	11%
Avskrivning	565	508	450	429
Resultat efter avskrivning	891	844	1 150	811
Täckningsgrad	8%	8%	10%	7%
Skatt	178	169	230	162
Resultat efter skatt	713	675	920	649
Utdelning till aktieägare	550	550	550	550

* Budget som presenterades för omröstningsgodkännande i december 2022 var inte samma budget som överlämnades till redovisningsbyrån för inlägg i verksamheten 2023.



BMCL - Balansräkning budget, prognos & utfall år 2021 – 2024

(TTHB)	Budget 2024	Prognos 2023	2022	2021
Tillgångar				
Sparkonto	5 950	5 900	6 250	6 498
Klientmedelskonto	1 500	2 000	1 350	1 366
Mark	19 550	19 550	19 550	19 550
Inventarier	2 500	2 600	2 250	2 160
Total tillgångar	29 500	29 550	29 400	29 574
Skulder				
Aktieägare	27 691	27 691	27 691	27 691
Klientmedel	1 500	2 000	1 350	1 366
Övriga korta skulder	309	359	359	517
Total skulder	29 500	29 550	29 400	29 574

Budget 2024, prognos 2023 samt utfall 2022



Belopp i TTHB	Budget 2024	Prognos 2023	2022
Tillgångar			
Konto i bank	248 *	394 *	835 *
Fordringar	258	258	258
Summa	506	652	1 093
Skulder			
Eget kapital	652 *	1 093 *	1 729 *
Årets resultat	-146	-441	-636
Summa	506	652	1 093
Belopp som utbetalas under december månad			
* Styrelsearvoden	185	183	200
* Återföring till husägare	444	740	740



Arvoden till styrelse och revisorer avseende 2024.

Styrelsen föreslår att arvoden för styrelse och revisor lämnas oförändrade.

Styrelseordförande	1 * 30 000 THB
Ordinarie ledamot	4 * 30 000 THB
Suppleant	2 * 15 000 THB
Lekmannarevisor	2 * 2 500 THB

Extern revisor debiterar enligt löpande räkning (tidigare år har varit 30 000 THB).

Valberedningens förslag till styrelse för verksamhetsåret 2024



Valberedningen har haft kontakt med medlemmar i sittande styrelse och de personer som föreslås till BMR styrelsen för 2024 är följande.

- Lena Åhman 125/07 - Ordförande
 - Suzanne Lundström 124 - Ordinarie ledamot
 - Janet Bolinder 125/13 - Ordinarie ledamot
 - Mia Lind 123/23 – Ordinarie ledamot
 - Jörgen Hedlund 124/01 – Suppleant
 - Ola Andreasson 124/2 –Suppleant
-
- Peter Hultenius – Revisor 1
 - Håkan Landelius – Revisor 2
 - Bert-Ove Larsson – Revisorsuppleant

Till BMCL kontrollant 1, 2 och 3 föreslås Peter Hultenius, Lena Åhman och Janet Bolinder

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen vid årets första styrelsemöte fastställa rollbeskrivningar och vid behov förändra rollbeskrivningarna.



Valberedningen

Valberedningen har sammanträtt via telefon vid 7 tillfällen. I arbetet med att söka nya ledamöter och suppleanter till styrelsen har valberedningen haft kontakt med medlemmar i föreningen via telefon samt skickat ut mail till alla medlemmar enligt föreningens kontaktlista med förfrågan om intresse att bidra med tid och engagemang i styrelsen.

Valberedningen 2023

1. Ingrid Sköld
2. Håkan Eriksson
3. Gerd Starckenberg (delvis)

Styrelsens förslag till valberedning för verksamhetsåret 2024

1. Anders Bellström – sammankallande
2. Ingrid Sköld
3. Rickard Kristiansson