



## Innehållsförteckning:

1. Verksamhetsberättelse 2024 Blue Mango Co. Ltd (BMCL)
  2. Verksamhetsinriktning 2025 Blue Mango Co. Ltd (BMCL)
  3. Verksamhetsinriktning 2025 Intresseföreningen (BMHOA)
  4. Kommentar till prognos 2024 och budget 2025 för BMCL
  5. Kommentar till prognos 2024 och budget 2025 för BMHOA
  6. Underhållsbudget 2024 - 2027
  7. Prognos 2024 och budget 2025 för BMCL och BMHOA
  8. Arvoden
  9. Valberedningens förslag till styrelse
  10. Valberedning 2024 samt förslag till ny valberedning 2025
- Bilaga - Röstlängd

# Verksamhetsberättelse 2024 Blue Mango Co. Ltd (BMCL)



Verksamhetsåret 2024 närmar sig sitt slut, och det är dags att sammanfatta de insatser som har genomförts under året. Som styrelsens ordförande vill jag rikta ett stort tack till hela styrelsen för det engagemang och den tid ni har lagt på era uppdrag. Jag vill även uttrycka vår uppskattning för de referensgrupper som bistått styrelsen i frågor som rör stadgar och dränering. Tack till alla inblandade och engagerade husägare.

## **Styrelsens arbete under året**

Under 2024 har elva styrelsemöten genomförts via TEAMS. Totalt har sex nyhetsbrev skickats ut till samtliga husägare, och vi har även bjudit in till husägarmöten i mars och november.

Styrelsen har aktivt arbetat med organisatoriska förändringar efter att vår tidigare supervisor avslutade sitt uppdrag i februari. Under perioden för nyrekrytering var kontoret inte fullt bemannat, vilket påverkade kommunikationen med husägarna. Sedan den 15 juli är kontoret återigen fullbemannat, och vi har haft glädjen att åter rekrytera vår tidigare anställda, Natcharee Somkit som vår Supervisor för Blue Mango.

Vidare har styrelsen utvärderat beslutet av två handymen i personalstyrkan. Vi ser positivt på denna förändring, då det möjliggör kunskapsöverföring mellan personalen och en ökad förmåga att utföra renoverings- och underhållsarbeten inom området med egen personal. Detta har inneburit en kostnadsfördel jämfört med att anlita externa leverantörer. Dessutom kan BMCL nu erbjuda husägarna hjälp med enklare renoveringar och målning av hus.

Under året har vi även investerat i att förbättra personalens arbetsmiljö, bland annat genom att renovera ytskikten på kontoret och vakthuset samt uppgradera arbetsmiljön med ergonomiska skrivbord. Ett köksutrymme har installerats vid trädgårdsarbetarnas och vakternas lunchområde.

## **Drift- och underhållsarbete**

De drift- och underhållsplaner som upprättades för 2024 har följts upp kontinuerligt. Styrelsen har lagt särskilt fokus på dräneringsarbeten, både inom och utanför området. Markområdet söder om huvudentrén har tidigare bidragit till att stora mängder vatten samlats i området vid kraftigt regn, men detta har åtgärdats genom markarbete av markägarna. Inom området har ytterligare dräneringsarbeten utförts, inklusive installation av nya brunnar vid den norra muren.

Det elektriska stängslet runt området är nu åter i fullt bruk, och vi har investerat i nya kontrollpaneler samt bytt ut delar av stängslet. Dessutom har en ny elmotor installerats vid huvudentrén, och återkommande serviceåtgärder har genomförts på transformatorstationen, vattenpumparna och AC-anläggningarna.

I september drabbades området av ett större vattenläckage vid BMpool 1 på grund av att en sandvattentank gått sönder, sannolikt pga ålder. Läckaget orsakade översvämning i pump- och serviceutrymme, vilket skadade känslig el utrustning. Poolen har stängts av och färskvattentanken är inte i bruk. För närvarande försörjs husen direkt av vår vattenleverantör via en "bypass" installation, vilket resulterar i ett lägre vattentryck. Exakta kostnader för åtgärderna är ännu inte fastställda, men de förväntas påverka underhållsbudgeten och kan innebära en extra engångskostnad för husägarna för att täcka denna omfattande renovering. En åtgärdsplan och offertförfarande är i process i skrivande stund.

### **Kvartalsfakturering och ekonomiska rutiner**

Vid det senaste årsmötet beslutades att övergå till kvartalsfakturering, vilket nu har utvärderats. Styrelsen bedömer att denna förändring har försvårat det ekonomiska arbetet, trots att intentionen var god. Kvartalsfaktureringen har inneburit ökade arbetsbördor för styrelsens kassör, bokföringsfirman och personalen. Styrelsen kommer därför att föreslå en återgång till månadsfakturering för att förbättra kostnadskontrollen. Vi har även fått in 3 motioner till styrelsen som föreslår att BMR återgår till månadsfakturering, se bifogat i underlaget.

### **Bredbandsavtal för ”community” lösning**

BMCL's nuvarande bredbandsavtal med Sanuk Systems löper ut under 2024. Redan 2017 investerade BMCL cirka 800 000 baht för att installera fiberoptik i Blue Mango Residence (BMR). Styrelsen har sett över Sanuk Systems tjänster över lag samt undersökt alternativ till att tillgodose ett stabilt och kvalitativt bredband till husägare i området. Styrelsen kommer förorda ett nytt 3 årigt avtal med Sanuk, via en medlemsmötning i november, då styrelsen bedömer det som bästa alternativet för att säkerställa stabilt bredband och god service för samtliga hushåll.

### **Kommunikation och välkomnande av nya husägare**

Styrelsen har identifierat ett behov av att förbättra kommunikationen med nya husägare. Då hus i området oftare köps av personer från olika nationaliteter, ställs större krav på att kommunikationen sker på engelska. Ett välkomstbrev har tagits fram för att introducera nya husägare till vårt område och förklara hur allt fungerar.

Vi ser fram emot fortsatt utvecklingsarbete inom Blue Mango och hoppas på ett ökat engagemang från husägarna under 2025.

Varmt välkomna med nya initiativ inför 2025.

Med vänliga hälsningar,

Suzanne Lundström

Ordförande mars–december 2024

# Verksamhetsinriktning 2025 - Blue Mango Co. Ltd (BMCL)



Inför verksamhetsåret 2025 vill vi presentera några prioriterade initiativ för den kommande styrelsen:

## **Tydliga rutiner och organisatorisk planering**

Vi kommer att fortsätta arbetet med personalteamet för att etablera tydliga rutiner och säkerställa god kommunikation mellan husägare och BMCL:s personal. Styrelsen har beslutat att förorda en återgång till månadsfakturering, och vi kommer att arbeta vidare med att förbättra de ekonomiska rutinerna samt utöka dialogen med vår bokföringsfirma.

## **Drift- och underhållsplanering**

Underhållsplanen för 2025 kommer fortsatt att prioritera övervakning av avloppssystemet, dagvattenbrunnar och dränering. Den referensgrupp som tillsattes 2023 kommer att fortsätta sitt arbete inom detta område. Dessutom kommer renowing och målning av områdets mur att påbörjas som ett flerårsprojekt. Om underhållsbudgeten tillåter, planerar vi också att fräscha upp området kring BMpool 1, inklusive planteringar och toalettbyggnader. Ansvar för den dagliga driften kommer även fortsatt att ligga hos våra handymen. Renovering och återställande av ett säkert och hållbart servicerum vid pool 1 är av högsta prioritet. För att undvika liknande händelser i framtiden föreslår nuvarande styrelse att se över placering av servicerum och placera det ovan mark.

## **Tilläggstjänster**

Styrelsen rekommenderar att återigen genomföra en enkät för att undersöka behovet av tilläggstjänster samt låta husägarna utvärdera kvaliteten på de tjänster som erbjuds. Det är av stor vikt att de tjänster som BMCL tillhandahåller utvärderas regelbundet för att säkerställa att de uppfyller husägarnas behov och förväntningar.

## **Kommunikation**

TEAMS-möten kommer även fortsättningsvis att vara en central del av styrelsens kommunikation och beslutsfattande. Digitala möten ger även husägare som inte befinner sig på plats möjlighet att delta i dialogen under de informationsmöten som hålls, exempelvis i januari.

Suzanne Lundström  
Ordförande mars-dec 202

# Verksamhetsinriktning 2025 - Intresseföreningen (BMHAO)



Under 2024 har ett arbete påbörjats och en referensgrupp av husägare tillsats för att se över eventuella behov av förändring av Intresseföreningens regelverk och stadgar.

Styrelsen har tagit del av deras gedigna arbete och kommer lämna över allt underlag till styrelsen för 2025 med rekommendation av eventuella förändringar i stadgarna. Parallellt med översynen av stadgar bör även 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. Detta arbete fortsätter under 2025.

Suzanne Lundström

Ordförande mars-dec 2024



# Kommentar till prognos 2024 och budget 2025 för BMCL



Här kommer en kort sammanfattning av den prognos som ligger för innevarande år och den budget som presenteras inför 2025. Under de senaste åren har mycket arbete och resurser lagts på att renovera befintlig utrustning samt att skaffa ny utrustning som inte går att renovera. Under de senaste åren har arbetet med att förbättra vårt område bestått av ett antal åtgärder som har kostnadsförts alternativt tagits upp som investering. Som skrivs av under ett antal år med gällande regler i landet.

Trots att det varit mycket underhållsarbete i området under de senaste åren har utgiftssidan kunnat hållas i ekonomisk balans. Som det ser ut just nu efter 9 månader så har vi ett litet överskott i budgeten. Nu har det uppstått en stor reparation samt utgift i och med att poolen på BM1 är ur funktion. Prognosen för innevarande år, visar att efter nio månader så har vi ett litet överskott på cirka 800.000 bath.

Vi kommer inte att klara den beslutade budgeten för 2024 eftersom kostnadssidan har lidit av högre inflation än vad som förutspåddes när budgeten togs fram för 2024 samt fler och större reparationer.

Styrelsen kommer föreslå en höjning av månadsavgiften med cirka 5 % vilket motsvarar 250 bath per hus under 2025. I princip har alla kostnader som bolaget har följt inflationsutvecklingen i Thailand, medan våra två största intäktsposter (Landlease och Common Fee) bara kan regleras genom omröstning. Höjda husägaravgifter är inte önskvärdt men måste ske för att säkerställa en budget i balans.

Blue Mangos området byggdes för ungefär 17-18 år sedan, med inflyttning under största delen av 2007-2008. Insatser krävs för att bibehålla kvalitet och standard i området med tanke på åren som gått. Vårt mål är att behålla den höga 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.

Janet Bolinder  
Kassör

# Kommentar till prognos 2024 och budget 2025 för BMHOA



Kommentar till prognos 2024 och budget 2025 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 i år inte får någon utdelning utan att BMHOA:s konto blir som en reparationsfond, som kommer att användas vid större reparationer.

Janet Bolinder  
Kassör

# Underhållsplan 2024 - 2027



2024	2024 Repair and maintenance plan - down below				
1	Reonvation of water leak in service room BM Pool 1 * waiting for qoutations	ASAP		x	
2	Sandwash around the swimming pool area BM POOL 1	sept	x		10 000 THB
3	Make kitchen facility for workers outside the quardhouse	Oct.	x		25 000 THB
4	Clean and paint towers	Aug/sept	x		7 000 THB
5	<b>Renovate garden installations, replant, dress with soil and fertilize</b>			x	30 000 THB
	- Round about Blue Mango 1 - clear old platns and renovate.	February		x	
	- Garbage room - take away small palm (This plant was covering a garbage light)	February		x	
	- Roundabout main gate -clear out and clean up some plants.	February		x	
	Round about Blue Mango 3 - clear old plants and renovate	March		x	
	BM pool 1 -take away damage foxtail palms.	March		x	
	Round about Blue Mango 2 -clear old plants and renovate.	April		x	
	Boule area -take down 1 palm trees.	May		x	
	Roundabout BM 1 - take down coconut tree.	May		x	
	Garbage wall - take down all big palms along the wall.	June		x	
	Roundabout BM 1 - take away purple flowers and plant new flowers.	June		x	
	Entrance BM pool 1 -take away yellow flowers and plants new flowers/plants.	June		x	
	Offer house owners new soil to there garden - approx. 23 houses	sept		x	
	Start to work for refills new soil for common garden at BM pool 2.	sept		x	
	Start to work with new soil in with private gardens	August		x	
	Start to work with new soil in common areas - BM 1 and 3	Oct.		x	
6	Painting work		x	x	20 000 THB
7	Paint inside office and make two dry walls		x		16 000 THB
8	Re-do drain and fix drain between house 123/23 and 123/24	June	x		
9	Paint inside guardhouse - left over paint from office renovation	july	x		
10	Paint Maingate		x		
11	Paint - Gate 2 and 3		x		10 000 THB
12	Buy new desks for staff - and new chairs for office - etc.		x		45 000 THB
13	Repair equipment (pumps, AC units, gate motors, transformers, <b>electric fence</b> )			x	55 000 THB
14	New gate motor for main gate - 4 years waranty			x	19 900 THB
15	Salt Chlorinator Machine BM-2 pool - repair- not new			x	9 000 THB
16	New pump for BM pool 1 -			x	8 800 THB



# Underhållsplan 2025

Maintenance plan for 2025				2024	2025	2026	2027		
1	Build service room over on ground level - a priority	2025	x		?				
2	Repair some part of swimming pool grouting BM POOL 1	2025	x		15 000 THB				
3	Culvert cover outside road - renovate not need to buy new culverts in 2024	2025	x		10 000 THB				
4	Water pipe cleaning, filter installation and pressure improvements -	2025	x		10 000 THB				
5	BM pool 1 -take away white flowers trees.	2025	x		10 000 THB			Madame Bonchuu	
6	BM pool 1 -starts work for planting new garden design.	2025	x		20 000 THB			Madame Bonchuu	
7	Garbage station - build a roof incl paint inside	2025	x		95 000 THB				
8	Planning of wall construction	2025	x		30 000 THB				
9	Paint restroom BM Pool 1				15 000 THB				
10	Paint wall around BM with new color *Start renovation of wall around Blue Mango - 3 steps - 1. South Wall from Main gate to See Breeze 2. Inside area around Garbagestation 3. South Wall from maingate to Rest Bamboo 4. Outside wall against SeeBreeze to Indigo"	2025	x		70 000 THB	70 000 THB	70 000 THB		
11	Paint jobs		x		30 000 THB				
12	Take down large Palm trees around Garbage -. Due to roots that damage the drain?			x					
13	Ligtning in the area - Environment lights				0 THB				
<b>TOTAL REPAIR &amp; MAINTENANCE</b>		Done	excl VA		257 724 THB	500 000 THB	500 000 THB	500 000 THB	
<b>SERVICE AGREEMENT</b>									
<b>SERVICE CONTRACTS</b>									
		PERIOD		2024	2025	2026	2027		
	Inspection electrical fence.	March 2023	x					Every second year	
	Gate motors inspection (2 at BM gate-1, 1 at BM gate-2 and 1 at BM gate-3)	September	X	10 000 THB	10 000 THB	10 000 THB	10 000 THB	Yearly	
	A/C service in the office and guard house	June	X	3 000 THB	3 000 THB	3 000 THB	3 000 THB	Yearly	
	Inspection of the pool system common pools	July	X	0 THB				Yearly	
	Inspection 3 transformers -	June	X	10 000 THB	10 000 THB	10 000 THB	10 000 THB	Yearly	
	inseption of electric fence and battery	aug	X	10 000 THB	10 000 THB	10 000 THB	10 000 THB	Yearly	
	Inspection of the main water pump system for water consumption	April / October	X	10 000 THB	10 000 THB	10 000 THB	10 000 THB	Every half year	
<b>TOTAL SERVICE AGREEMENT</b>					43 000 THB	43 000 THB	43 000 THB	43 000 THB	
<b>GRAND TOTAL</b>					300 724 THB				

# Prognos 2024 och budget 2025 BMCL och BMHOA



## BMCL - budget 2025, prognos & budget 2024 samt utfall 2023

Belopp i TTHB	Budget 2025	Prognos 2024	Budget 2024	2023
Intäkter	11 510	9 798	11 151	10 667
Kostnader	10 833	8 767	9 695	9368
Resultat före avskrivning och skatt	677	1 031	1 456	1 240
Täckningsgrad	6%	11%	13%	11%
Avskrivning	500	518	565	429
Resultat efter avskrivning	177	513	891	811
Täckningsgrad	2%	5%	8 %	7%
Skatt	35	103	178	162
Resultat efter skatt	142	410	713	649
Utdelning till aktieägare	550	550	550	550



## BMCL - Balansräkning budget, prognos & utfall år 2022 – 2025

(TTHB)	Budget 2025	Prognos 2024	2023	2022
<b>Tillgångar</b>				
Sparkonto	7500	6700	4 391	6 250
Klientmedelskonto	1500	1400	3 455	1 350
Mark	19550	19550	19 550	19 550
Inventarier			2 600	2 250
<b>Total tillgångar</b>	<b>28550</b>	<b>27 650</b>	<b>29 996</b>	<b>29 400</b>
<b>Skulder</b>				
Aktieägare	27 691	27 691	27 691	27 691
Klientmedel	1500	1400	3 455	1350
Övriga korta skulder	235	226	414	359
<b>Total skulder</b>	<b>29 426</b>	<b>29 317</b>	<b>31 560</b>	<b>29 400</b>

# Budget 2025, prognos 2024 samt utfall 2023



Belopp i TTHB	Budget 2025	Prognos 2024	2023
<b>Tillgångar</b>			
Konto i bank	875 *	875 *	394 *
Fordringar	258	0	258
<b>Summa</b>	<b>1 133</b>	<b>875</b>	<b>652</b>
<b>Skulder</b>			
Eget kapital	962 *	652 *	1 093 *
Årets resultat	38	310	-441
<b>Summa</b>	<b>1 000</b>	<b>962</b>	<b>652</b>
<b>Belopp som utbetalas under december månad</b>			
* Styrelsearvoden	188	172	183
* Återföring till husägare	0	0	740

## **Arvoden till styrelse och revisorer avseende 2025.**



### **Styrelsen föreslår att arvoden för styrelse och revisor lämnas oförändrade.**

Styrelseordförande 1 \* 60 000 THB, tripplar ansvarsområden i styrelsen under 2024.

Ordinarie ledamot 3 \* 30 000 THB

Suppleant 1 \* 15 000 THB

Lekmannarevisor 2 \* 2 500 THB

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

# Inkomna motioner



Hus nr	Rubrik på motion	Förklaring	Yrkande
1. 125/ 01	Utseendeförändring av faktura bladet	Om fakturabladen omarbetas och görs tydligare, behöver vi husägare inte störa styrelsen och office med krav omförtydliganden.	
2. 125/12	Specifikation till kvartalsräkningen	Då våra räkningar från BMCL har ändrats från en månad till tre månaders period så är det svårt att få överblick över kostnader för huset. Husen börjar bli äldre och fler åtgärder från handyman eller extrem entreprenör förekommer oftare. Som husägare så vill jag ha överblick på skicket och ev uppkomna skador. Vill ha en specifikation på 3-månaders räkningen och mer detaljerade och exakta siffror. Upplever att den informationen försvinner när man ej är på plats. Återkoppling och saker blir inte utförda torts felanmälningar och ber om åtgärder via hemsidan. Personalen har den överblick redan men inte vi som husägare.	Specificerad räkning varje kvartal istället för de klumpsummor som nu. Bra med specificerad räkning för att själv kunna gå tillbaka i historiken och spåra händelser och få en bättre Överblick som husägare, Med specificerad räkning menar jag som motionär alla kostnader som är utöver de tjänster man abonnerar på
3. 124/14	Återgå till 1 månaders-fakturering	Övergång från 1 månadsfakturering till 3 månadsfakturering har inte inneburit en förenklad och tydlig fakturaspecifikation som utlovades. Det är nu krångligare att bl.a följa el och vattenkonsumtion samt ev extrakostnader. Dessutom lämnades information från styrelsen efter genomförd omröstning att månatlig info om vatten och elkonsumtion kunde erhållas mot en kostnad. Personal gör avläsning varje månad fortsättningsvis. Förklaring från styrelsen att 3 månadsfakturering skulle medföra betydlig tidsbesparande för personalen anser jag inte är förenligt med en god service för oss husägare.	Återgå till 1 månadsfakturering

# Valberedningen



## Valberedningens förslag till Styrelse för Blue Mango Intresseförening verksamhetsåret 2025

Valberedningen har haft samtal med nuvarande styrelse och personer som vi föreslår till styrelsen.

Valberedningen har jobbat och samordnat arbetet via Messenger och Teams. Vi har haft sammanträden via videomöten under april tom oktober vid fler än 5 tillfällen.

Däremellan har vi haft löpande skriftlig kontakt via Messenger. Arbetet har gått bra och vi hittade snabbt intresserade husägare.

Under 2024 avgick sittande Ordförande. Kvarvarande Styrelse omgrupperade sig med målsättningen att avsluta mandatperioden på normalt sätt och med oförändrade målsättningar.

Vi har nu ett förslag på ny styrelse, ett förslag som vi anser innebär både kontinuitet och förnyelse inför de kommande åren. Vi har prioriterat att få in ett par nya husägare för att få större bredd och förbereda för kommande årsarbete.

Vi överlämnar härmed valberedningens förslag på styrelsen inför 2025.

## Valberedningen 2024

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

## Styrelsens förslag till valberedning för verksamhetsåret 2025

1. Ingrid Sköld – sammankallande
2. Ej klart
3. Ej klart

## Valberedningens förslag till styrelse för verksamhetsåret 2025



Valberedningen har haft kontakt med medlemmar i sittande styrelse och de personer som föreslås till BMR styrelsen för 2025 är följande.

- |                     |        |                   |
|---------------------|--------|-------------------|
| • Frans Lokar       | 125/09 | Ordförande        |
| • Janet Bolinder    | 125/13 | Ordinarie ledamot |
| • Mia Lind          | 123/23 | Ordinarie ledamot |
| • Suzanne Lundström | 124    | Ordinarie ledamot |
| • Anders Bellström  | 125/08 | Ordinarie ledamot |
| • Peter Östman      | 123/32 | Suppleant         |
| • Mikael Dorch      | 125/14 | Suppleant         |
|                     |        |                   |
| • Peter Hultenius   | 124/18 | Revisor 1         |
| • Håkan Landelius   | 123/08 | Revisor 2         |
| • Bert-Ove Larsson  | 124/16 | Revisorsuppleant  |

Till BMCL kontrollant 1, 2 och 3 föreslås Frans Lokar, Mia Lind och Janet Bolinder

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