

BRF Löparen nr 1 i Trångsund

Svar på inskickade frågor från medlemmar inför årsstämma

2021-02-21

Styrelsen hade inför årsstämman informerat medlemmarna om att ev. frågor beträffande underlaget kan skickas till styrelsen senast 10 dagar före stämman. Styrelsen informerade vidare att sådana frågor skulle besvaras senast 5 dagar före stämman.

Det inkom fyra frågor från en medlem i föreningen. Nedan följer frågorna och styrelsens svar.

1. Med facit i hand blev det alltså en förlustaffär för oss medlemmar med garagetvisten. Medlemmen får betala 185.000 vi betalar 300.000 (en advokat antar jag). Har jag förstått det hela rätt då? En redovisning av de kostnaderna vill jag gärna ta del av.

Nej, det stämmer inte.

De juridiska kostnaderna under Not 8 är inte endast rörande tvisten om garage utan även annat, tex tvist med entreprenören av passagesystemet/entréportar. Föreningen hade innehållit medel tills dess att alla delar av passagesystemet levererats och driftsatts enligt beställning. Entreprenören utförde inte allt och föreningen har då fått anlita annan entreprenör för att göra det sista. Det blev till slut uppenbart att entreprenören inte skulle starta domstolsprocess och föreningens försäkringsbolag betalade då ut ersättning till föreningen för kostnaderna. Denna försäkringsersättning ligger under Not 2 "Övriga intäkter".

Tvisten i domstol krävdes för att föreningen skulle få skadestånd för uteblivna hyresintäkter av garaget samt få tillbaka besittningen. Detta skadestånd uppgick till ca 26.551 kr.

Ombudskostnader, ansökningskostnader fram till rättegången: -122.381 kr

Mottagit i ersättning för ombudskostnader mm från förlorande motpart: 123.052 kr

Differensen på 671 kr har inte kunnat lokaliseras, men föreningen fick full täckning för sina kostnader fram till rättegången.

Efter rättegången uppkom dock ytterligare ombudskostnader när motparten, trots tingsrätts dom, inte fränflyttade garaget. Kostnader efter rättegången uppgick till 18.625 kr exkl. moms. Denna typ av kostnader är olyckligtvis svåra att få ersättning för utan får nog tillskrivas 'the cost of doing business'. Tar man inte sådana kostnader får man räkna med att betalningsviljan hos övriga sjunker. Eftersom det utgick 8 % ränta på skulden tills att den blir betald uppväger dock en del av denna kostnad. Skulden är inte till fullo återbetald så ränteintäkter fortsätter komma även innevarande verksamhetsår.

Skadestånd och ränteintäkter överstiger kostnaderna. Sedan finns det självklart en alternativkostnad; Hade motparten fränflyttat som hen bort hade styrelsen istället kunna lägga sin tid på förbättringsarbeten i föreningen, vilket sannolikt hade skapat ett stort mervärde.

2. Löner arbetare, vad inkluderas i det? Det är ju en höjning sedan förra året på ca 165 000. Är det löner till styrelsen som utfört arbeten, eller är det löner till externa arbetare? Jag tycker absolut att de i styrelsen som utför arbeten skall få betalt, men varför är höjningen så stor.

Posten inkluderar alla löner som betalas ut av föreningen. Att posten ökat beror på att de utomstående personer som arbetat med att renovera källarförråden har avlönats direkt av föreningen. När renoveringen av källarförråden skulle påbörjas ansåg styrelsen att inkomna offerter var alltför dyra. Istället valde styrelsen att anställa timarbetare för att utföra arbetet. På detta sättet blir timkostnaden för arbete ungefär hälften av vad den blir om vi anlitar en byggfirma att utföra arbetet. Det negativa är att kostnaden för arbetet inte konteras på projektkontot för "Källarrenovering". På projektkontot "Källarrenovering" (se Not 5 i årsredovisningen) läggs bara kostnader för själva Troax-förråden, annat byggmaterial samt LED-armaturer och elektriker.

3. Med tanke på den, i mitt tycke, ganska dyra upprustningen av innergården bör vi kanske vara lite återhållsamma med investeringarna nästa period för att vi skall kunna återhämta oss resultatmässigt. Eller vad är era tankar runt det?

Jämfört med för ca 5 år sedan har föreningen nu omkring 1,5 mkr mer om året att röra sig med. Dessa medel har använts för att komma ikapp med eftersatt underhåll. Kostnaden för den av årsstämman beslutade renoveringen av innergården, som kommer hålla många årtionden, är sett i detta perspektiv tämligen liten.

Denna årsredovisning omfattar det brutna verksamhetsåret 2019-09-01 - 2020-08-31. Halva nästa verksamhetsår har vid skrivande stund alltså redan passerat. Det har hunnits med att totalrenovera alla föreningens garage, renoveringen av källarförråden fortgår, alla radiatorventiler- och termostatvred på Springarvägen 1-13 har bytts och det har beslutats om inköp av temperaturgivare till alla lägenheter mm mm. Därtill kommer en stamspolning och OVK genomföras under innevarande verksamhetsår. Det är även troligt att arbetena med att bygga om lokalen i bottenplan på Springarvägen 7 till lägenhet kommer att påbörjas under verksamhetsåret.

Trots alla dessa projekt är det troligt att föreningen kommer göra ett bättre resultat innevarande verksamhetsår jämfört med 2019/2020. Det måste dock nämnas att föreningen fått en ny värdering av fastigheten med en uppskrivning av det bokförda värdet. Detta har kraftigt höjt föreningens bokförda soliditet, men det betyder även att föreningens avskrivningar ökat med ca 500.000 kr per år. Denna ökade avskrivning påverkar resultatet negativt och vi kommer således att kommande år "alltid" ha ett resultat som är en halv miljon lägre än vad vi annars haft. Detta är dock endast en bokföringsmässig teknikalitet, det faktiska värdet på föreningens fastighet ökar snarare än minskar.

Styrelsen är av uppfattningen att det är lämpligare att planera verksamheten efter vad en långsiktig planerad underhållsplan visar, inte att undlåta att utföra investeringar och underhåll för att kunna påvisa ett bokföringsmässigt positivt resultat. Med det sagt bör föreningen inom ca 1 år vara ikapp med allt eftersatt underhåll och då är det rimligt att tro att föreningen kommer visa upp väldigt goda bokföringsmässiga resultat oavsett. Frånsett eventuella oförutsedda händelser är det högst troligt att verksamhetsåret 2021/2022 kommer att påvisa ett positivt resultat på sista raden, trots avskrivningar på omkring en miljon kronor.

4. En ordningssak, visst är det så att alla styrelsemedlemmar var för sig skall väljas. Inte som i detta utförande i klump. Är det enligt stadgarna?

Nej, det stämmer inte. Styrelseledamöter och -suppleanter kan väljas var för sig, parvis, hela styrelsen som grupp eller genom många andra tänkbara varianter. Valberedningen har lämnat förslaget som det står i kallelsen och det är förenligt med föreningens stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Det passar även bra med tanke på poströstningsförfarandet.