

Frågor till Styrelsen

Dessa frågor har kommit in till styrelsen i samband med poströstningsstämman. Se frågor och svar nedan.

Lgh 1304

Fråga 1

Varför har styrelsen inte fatta ett gemensamt protokollfört beslut om årsredovisningen (ÅR) 2020 inför årsmötet? Stadgarna ger styrelsen gott om tid så Coronan är inte anledningen härtill.

Att formellt ta ett protokollfört beslut om årsredovisningen är inte något som styrelsen behöver göra. Det står inget om detta i stadgarna, inget i styrelsens interna årsplan, och det är inget som gjorts för årsredovisningen för 2018 eller 2019.

Det styrelsen behöver göra är att lämna en signerad årsredovisning till revisorn för att revisorn skall kunna utföra sin revision. Detta har gjorts av alla styrelseledamöter utom en. Styrelsemedlemmar har möjlighet att få tillgång till ett preliminärt bokslut i god tid innan det behöver signeras och kan på styrelsemöte lyfta eventuella frågetecken de har på ett styrelsemöte.

Reservation

Bolagsverket som är den statliga myndighet som registrerar årsredovisningar, skriver i sin information om hur man tar fram en årsredovisning det som för de flesta är självklart: På ett styrelsemöte beslutar styrelsen att årsredovisningen är färdig och skriver under den.

En bostadsrättsförenings styrelse är skyldig att noggrant följa föreningens ekonomi. Genom sin avlämnade årsredovisning till föreningsstämman ger styrelsen bland annat föreningens medlemmar sin syn på hur det gångna året varit, lämnar förslag på hur styrelsen föreslår att årets resultat ska disponeras, och vilken avsättning respektive uttag den föreslår till yttre fond. Detta kan styrelsen bara göra på ett styrelsesammanträde, och jag reserverar mig därför mot den skrivning som övriga styrelsen valt att göra.

Lennart Levén

Fråga 2

2019 års jämförelsesiffror i 2020 års ÅR stämmer inte överrens med 2019 års beslutade ÅR. Varför uppstår denna differens och vad består den av?

Vår ekonomiska förvaltare Carin Forslund svarar: "På uppdrag av revisor Lena Zozulak har vissa poster i jämförelsesiffrorna för 2019 omklassificerats i årsredovisningen 2020. Totalen är densamma."

Frågan 3

Avskrivningarna i resultaträkningen 2020 är 484 tkr lägre än de för 2019. Vad har hänt och varför redovisas inte avskrivningsprocenten lika föregående år?

Vår revisor har upptäckt att det anläggningsregister som föreningens tidigare ekonomiska förvaltare använde sig av inte stämmer mot verkligheten. Anläggningsregistret ligger till grund för hur avskrivningarna räknas ut. Därför har revisorn tagit fram ett nytt anläggningsregister som de nya siffrorna bygger på.

Frågan 4

I den ekonomiska planen för de närmaste 5 åren uppskattar styrelsen naturligtvis både intäkter och kostnader. Förväntas intäkterna, dvs medlemmarnas avgifter till föreningen, förbli oförändrade under perioden?

Styrelsen har i dagsläget inga planer på att varken höja eller sänka medlemsavgifterna under den närmaste tiden.

Anders Bång

För att, inför årsmötet, kunna göra en vettig bedömning av Brf Kandelaberns ekonomiska status önskas en kopia av uppdaterad underhållsplan, gärna via mail.

Underhållsplanen är ett internt arbetsdokument som styrelsen inte behöver redovisa utåt. Anledningen är att den består av grova uppskattningar som kan ändras kraftigt beroende på de exakta förutsättningarna när en del av fastigheten besiktigas eller underhållsarbete skall utföras.

Styrelsen har kontaktat Anders Bång separat för att diskutera hans frågeställningar.

Lena Folkman lght 131

Fråga1:

I anslutning till motion nr 1 om ljussättningen undrar vi på loftgången plan 5 (På Lustigkullavägen 7) varför det inte finns rörelsedetektorer på belysningen där? När man kommer från farstun och tänder den första ljusknappen i loftgången går ljuset inte alltid på heller.

Att sätta upp en rörelsedetektor är ett ganska litet jobb om än inte helt gratis. Om boende önskar att en sådan sätts upp kan boende kontakta sittande styrelse direkt med ett önskemål. Om styrelsen inte agerar på detta önskemål kan boende skriva en motion till kommande årsmöte för att tvinga fram en förändring.

Om någon del av huset, tex belysningen, inte fungerar så skall boende i första hand kontakta vår fastighetsskötare Rubin. Om de inte åtgärdar felet i rimlig tid så skall man kontakta sittande styrelse. I sista hand kan man även här skriva en motion till kommande årsmöte..

Fråga 2:

Vi undrar hur ofta det städas i vårt hus (Lustigkullavägen 7)? Entréhallen ser oftast ofräsch ut, med fläckar, godispapper och löv, likaså hissen. Antar att det är flera från de andra husen i föreningen som använder vårt som genomgång, vilket förstås är ok. Det innebär dock att många fler än de boende rör sig i både entré, trapphus och hiss.

Städfirman kommer hit en gång i veckan och städar trapphusen. På udda veckor städar de G13, G15 och G17. På jämna veckor städar de S1, S3 och L7.

Det har ofta kommit frågor till Styrelsen om varför det behövs en bricka för att komma ut ur Vån 4 av Lustigkullavägen. Anledningen är just att övriga boende i föreningen (Och andra som får tag på föreningens portkod) inte skall använda hissen på L7 som en genväg för att slippa ta trapporna och därmed orsaka slitage och smuts på Lustigkullavägens trapphus och hiss.

Frågan 3:

I anslutning till motion nr 4 undrar vi dels vilka som ansvarar för växterna utanför framsidan (Av Lustigkullavägen 7), föreningen eller kommunen? Det skulle behöva rensas upp och snyggas till och marken rensas från maskrosor. Dels undrar jag varför det inte finns fler blomlådor utanför entrén. Den präglas nu av bilar, parkerade cyklar och garageporten men skulle kunna bli betydligt mer inbjudande.

Vi har nyligen övertagit ansvaret för trädgården, och lär oss fortfarande vad som sköts av vår trädgårdsfirma, av kommunen, och i vissa fall medlemmar i föreningen. Det är också så att vi nyligen bytt trädgårdsentreprenör, så under de veckor de varit här har vi tillsammans jobbat för att skötseln ska bli så bra som möjligt över hela området. Urnorna med blommor har vi tagit initiativ till att återigen plantera efter ett antal år då de stått tomma. En urna per port har varit det vi startat upp med, så får vi se om ekonomin räcker till utökning av den delen. Vi noterar önskemål om uppsnyggning vid Lustigkullavägen 7 och kommunicerar detta med Blue Harvest (trädgårdsfirma).

Anna Cavallin

Fråga 1

Skulle det vara möjligt att upprätta någon form av kommunikationssida inom föreningen? En facebook-grupp för föreningen, eller någonting på föreningens hemsida? Det skulle vara praktiskt om man t ex vill ta reda på om det finns någon i föreningen med särskild kompetens som kan användas - ett exempel var den vänlige boende som svetsade gångmaskinen i gymmet när denna var trasig, för att han hade utrustning som behövdes och kunskaperna. Det skulle kunna vara ett forum för de boende i föreningen, liknande Vi i Gröndal etc, där också frågor skulle kunna läggas ut (t ex en användarenkät för gymmet, saker som bortskänkes etc) och kontakt kunna fås med andra boende. Det är ju inte alltid alla som nås av lappar i porten eller meddelanden från styrelsen, och det kan finnas andra frågor som kan behövas kommuniceras mellan de tillfällen då meddelanden från styrelsen går ut.

Styrelsen har lyft frågan vid några tillfällen de senaste åren och beslutat att värdet av en sådan kommunikationsväg inte motiverar administrationsarbetet för den. Det finns inofficiella grupper som tillåter kommunikation från medlem till medlem som boende har startat men dessa sköts helt som gräsrotsinitiativ. Styrelsen ser positivt på att medlemmar i föreningen tar startar sådana grupper, men anser inte att den ska administreras eller skötas av någon från styrelsen.

Tittar man på information från styrelsen till boende så är grundantagandet i Sverige att en medlem bor största delen av sin tid i sin lägenhet. Därför så anses lappar i trapphusen vara en fullgod kommunikationsväg. Föreningen har dessutom en hemsida där mycket av motsvarande information läggs upp.

Fråga 2

Ansvarsfördelning vid vattenskada: Jag har varit med om en vattenskada då det läckte in genom mitt vardagsrumstak från vinden (jag bor på våning 4 av 4), p g a skador på yttertaket. Föreningen/s försäkring täcker kostnad för reparation av yttertaket, men allt inne i lägenheten är det jag som boende som ska stå för, trots att skadan beror på yttre orsaker och jag är den som drabbats av den. En ommålning av innertaket (och då vet jag inte om det gäller bara den skadade delen eller hela taket i rummet) kostar 8400 kr enligt offert från den firma som föreningen anlitar för besiktning av fuktskador. Eventuellt kan jag få ersättning för kostnaderna om det går att åberopa åldersfaktorn, d v s att taket är så gammalt, och inte har målat om sedan huset byggdes, så att hela taket behöver målas om av det skälet. Men det känns ändå som en väldigt konstig regel, att jag som inte har gjort något alls för att detta ska ske, är den som får bära kostnaderna för skadan. Så det vill jag gärna få veta om det är något som föreningen skulle kunna ändra på? I synnerhet om yttertaket är i så dåligt skick att det kan läcka in och göra hål i betongtak.

Föreningens hemsida förklarar mycket tydligt hur ansvarsfördelningen ser ut. Den regleras i våra stadgar som i detta avseende är identiska med de stadgar som HSB rekommenderar och vars principer återfinns hos princip alla bostadsrättsföreningars stadgar.

Sammanfattningsvis kan man säga att reglerna är tydliga om att var och en betalar för den del man ansvarar för, oberoende av vem som orsakat skadan. Fördelen med att det ser ut som det gör är att ansvarsfördelningen inte behöver diskuteras utan alla berörda parter kan börja agera direkt när en skada konstaterats. Om varje skada krävde att alla berörda kom överens om vem som var vållande så hade det lett till många långdragna konflikter boende emellan, och mellan boende och styrelsen.

Fråga 3

Långsiktigt underhåll av gemensamma ytor och tillgångar: Jag vill instämma i det som togs upp i motionen av Jacqueline Rosén, som gäller just stambyten - men också andra frågor, som tvättstugorna t ex: finns det någon plan för underhåll, och tidsplan för t ex stambyten, eller för byte av tvättmaskiner, eller för underhåll av garagedörren till garaget på Grenljusbacken?

Styrelsen har en underhållsplan som i stor detalj går igenom alla delar av huset, ungefär hur ofta de behöver underhållas, ungefär vad det kostar och ungefär när det skall ske närmast. Detta dokument går igenom en gång per år tillsammans med föreningens tekniska förvaltare och uppdateras. Vissa åtgärder behöver göras tidigare än planerat, andra långt, långt senare. Vissa blir dyrare och andra blir billigare.

Men så länge den årliga genomgången görs och underhållsplanen uppdateras efter varje besiktning så kan styrelsen ha en tydlig bild av föreningens långsiktiga ekonomi och underhållsbehov, inklusive när ungefär stambyten och andra dyrare åtgärder behöver göras. Därmed kan styrelsen se till att föreningens ekonomi är i form att hantera detta.

Fråga 4

Vem ansvarar för bortforsling av de säckar med byggskräp som ligger i anslutning till/nära byggnader i föreningen? Det har legat en sådan säck i minst ett år invid sandlådan vid den lilla trappan upp från Sannadalsvägen 1 till plan 2 Sannadalsvägen 1. Och nu ligger det två sådana säckar på trottoaren utanför Sannadalsvägen 3, på ett sätt som hindrar personer med barnvagn eller rullstol att gå där.

Säcken med grus mellan husen på Sannadalsvägen tillhör föreningen och ställdes tid av en snöskotningsentreprenör. Styrelsen har valt att låta den stå kvar.

Byggsopor skall, enligt föreningens regler, transporteras bort direkt av den som ställt dem där. Ser en boende att det ställs ut byggsopor och att de finns kvar några dagar senare så bör boende kontakta föreningen. Det underlättar om styrelsen kan veta vems byggsoporna är så att styrelsen kan kontakta medlemmen direkt. I annat fall så får styrelsen betala för att transportera bort soporna och då är det allas våra pengar som går till det.

