Till:
Styrelsen i Brf Volten

Begäran om upplysning inför ordinarie föreningsstämma 30 juni 2020

1. Var hittar jag styrelsens ekonomiska plan - verksamhetsbudget (intäkter och kostnader per konto) för 2020, som jag efterlyser i min motion och som styrelsen besvarar med att dokumentet till stor del finns representerad i årsredovisningen? Dessutom är det alldeles försent att se de begärda dokumenten när 5–6 månader av gällande år, redan ligger bakom oss.

   Svar: Styrelsen har inte skyldighet att redovisa intäkter och kostnader per konto, framförallt räcker tiden inte till att göra det nu. Dessutom berör årsmötet årsredovisningen för 2019.

2. Visst är det så att föreningens likvida medel vid årets slut hade varit minus 179 360 kr om inte föreningen tagit ett lån på 50 miljoner kr vid årets början, för att kunna betala fakturorna?

   Svar: Vi har gjort en investering (Dränering) som kostat 9,8 miljoner under 2019 där av fick vi låna pengar, det är lån vi räknat med att ta och kan därför inte ses som ett minus.
   En fullgod dränering har varit absolut nödvändig med anledning av alla de fuktskador vi haft i husgrunderna. Dessa syns ju tydligt på många platser i våra källare där färgen flagar pga fukt.

3. Förutom tappade ränteintäkter (155 125 kr) på lånat kapital – hur mycket kommer räntekostnaderna att öka år 2020 resp. 2021 med anledning av kommande investeringar?

   Svar: Vi kan inte ge ett rakt svar på den frågan nu då ingen vet hur räntorna kommer att förändras. Vi har mycket fördelaktiga lån idag och högsta kreditvärdighet hos banken.

   För 2020 får vi ränteintäkter på ca 100 tusen kr beroende på att vi placerat våra lånade medel hos HSB till dess att vi behöver dem. Totalt har vi lån på ca 240mkr till en ränta på ca 0,60%.

4. 2020 planerar styrelsen att amortera 1 430 000 kr. Hur mycket tänker styrelsen amortera när alla lån för balkongrenoveringen etc. är tagna?

   Svar: Efter att entreprenaden är slutförd för balkongerna kommer vi att gå igenom ekonomin och förhandla om lånevillkor med bankerna. Enligt liggande plan blir amorteringen 2% på lånet när balkongrenoveringen är slutförd i slutet av 2021.

5. Vad är orsaken till att fastighetsskötsel och lokalvård minskat med ca. 937 000 kr jmf mot fg år?

   Svar: När det gäller lokalvård så hade vi under 2018 en extra storstädning av samtliga tvättstugor samt lokalvård av samtliga trapphus med golvvård. När det gäller

fastighetsskötsel så omförhandlade styrelsen fastighetsskötaravtalet och fick ner kostnaden.

6. Hur förklaras minskningen med ca 675 000 kr gällande reparationer jmf mot fg år? Var det extremt fg år och i såfall vad?

   Svar: 2018 pågick flera renoveringar av lokaler, gymmet byggdes samt även förvaltningskontoret. År 2019 minskade efterfrågan av lokaler och styrelsen har beslutat att inte lägga pengar på att renovera tomma lokaler innan vi har en tilltänkt hyresgäst.

7. Övriga intäkter har ökat med 144 000 kr – vad är detta?

   Vet inte vilka/vilket konto du syftar på?

8. Vilka tjänster och till vilka summor består förvaltningsarvodena av (2 723 056 kr)? Förvaltningsarvoden består av

   Svar: Den summan är förvaltningskostnader, Ekonomiskförvaltning HSB, Administrativ förvaltning TVT + Övriga köpta tjänster. Totalt blev det ca 300 tusen mindre än budget.

9. Hyror och arrenden har gått från noll (0) kr till 69 483 kr – Vad är det?

   Svar: Vi får in lite arrende för vi har telefonmaster på taket samt en lokal som troligen har konterats på ett annat konto tidigare. Ibland är fakturorna felkonterade då de kommer in i systemet, vi har uppmärksammat detta och idag ändras konteringen i dessa fall.

10. Konsultkostnader landade i år på 114 670 kr (27 594 kr) – Vad är det? Jag vet att konsultkostnaderna för balkonger och dränering INTE redovisas här och är av betydligt större belopp.

    Svar: Detta är en av Oscar Engströms fakturor som ligger under konto 6551, konsultkostnader. Övriga fakturor har HSB lagt under konto 1181, byggnadsarbeten.

11. Då det framgår av årsredovisningen att förvaltaren och förvaltningsassistenten med rätta deltager vid ordinarie styrelsemöten i föreningen (12 st), så undrar jag vilka frågor som rör förvaltningen som INTE tas upp på föreningens styrelsemöten och isåfall varför? Förvaltningen är ett till 100% medlemsägt bolag via föreningen och samtliga ärenden och beslut bör således tas av föreningens styrelse. Jag kan notera att tre (3) ledamöter ur föreningens styrelse under samma period hållit tolv (12) separata möten med förvaltarna. Vilka konkreta frågor och ärenden rör dessa möten, som alltså inte anses ska behandlas på föreningens styrelsemöte?

Svar: Ämnen som behandlas på TVT's möten är bl.a. semester, lön, planering för förvaltningens arbetssituation, ärenden som uppkommer dagligen som parkeringsfrågor, bilar som ska bort från parkeringen, anmodan till stökiga medlemmar, trädgårdsfrågor, problem med källare som används som uppehållsrum, information som ska upp i olika portar mm mm.

Vi har möten med förvaltningen 1 ggr/v och går igenom allt som sker i Volten. De

anteckningar vi för under dessa möten mejlas sedan ut till samtliga i styrelsen för information. I de fall beslut behöver tas kommer frågan upp på styrelsemötena. Skulle vi behandla alla sakfrågor på styrelsemötena skulle våra möten aldrig ta slut.

Våra 12 ordinarie möten i TVT för vi protokoll och behandlar personalfrågor, planering och ekonomi för att den konkreta informationen ska vara protokollförd. Gör en övergripande syn av verksamheten. Allt som sker i TVT är transparent för övrig styrelse.

Styrelsen har inte skyldighet att besvara privata åsikter och funderingar.
Punkterna under fråga nr 12 kommer därför inte att besvaras.
Och, nej, de privata frågorna om ledamöterna under punkt 12 hade inte besvarats på stämman heller.

12. Jag kan läsa att ”styrelsearbetet är både avancerat och omfattande” vilket uppenbarligen innebär att vi behöver ett helt ”fotbollslag” för att sköta denna förening.

    Stämman har beslutat att styrelsen i Brf Volten ska bestå av 10 ledamöter samt en HSB representant. Om det ska ändra ska detta gå via en stämma. Du är den enda person någonsin som haft åsikter om antalet medlemmar i styrelsen.

    Den enda skillnaden på en stor och liten förening är ex. mängden gårdar, sopstationer, portar, hus, lägenheter etc. och därmed mängden pengar – varför ska det påverka antalet styrelseledamöter?

    Arbetet i en förening blir naturligtvis mer omfattande ju större föreningen är då det är fler byggnader att se över, fler medlemmar som genererar fler frågor och fler störningar, ger upphov till fler vattenskador, större grönområden att ha koll på mm. mm.

    Det blir exempelvis lättare att göra upphandlingar, då man är en stor förening = värdefull kund. Vad blir så omfattande och avancerat?

    Självklart kan vi få, och får, bättre priser för att vi har en stor förening. Det är dock mer arbete att göra upphandlingar i en stor förening då det är fler ytor och fler detaljer att tänka på i vissa fall. Vi kan heller inte vända oss till vilka företag som helst, de företag vi vänder oss till måste kunna hantera den storlek vår förening har.

    Det kräver väldigt mycket mer tid att kontrollera arbeten och företag vi anlitar med anledning av Voltens storlek, det är självklart. Oavsett om man som privatperson, företag eller förening anlitar olika företag för hjälp med olika arbeten så måste dessa arbeten ses över och följas upp kontinuerligt. Det gäller naturligtvis även om man har en projektledare anställd.

    Självklart blir det viktigare med rätt kompetens i en stor förening, precis som i företag.

    Kompetensen, intresset och ansvaret är lika viktigt oavsett hur stor en förening är.

    För att möjliggöra en bedömning, i förhållande till arvodet, av detta avancerade och omfattande arbete skulle jag vilja att var och en av ledamöterna (Patricia, Rune, Jonas,

Anders, Richard, Marjut och Sandra) upplysningsvis skriver ner i **punktform** på vilket sätt var och en har bidragit till föreningen under mandatperioden 2019/2020.

- Exempelvis hur många styrelsemöten ledamoten varit på,
- Hur många beslutsunderlag ledamoten själv tagit fram och presenterat (och då får inte alla beslut rörande soprummens öppettider räknas in 😊)
- Hur mycket tid mellan styrelsemötena, var och en lagt ner och på vad.
- Vilken kompetens ledamoten tycker hen har tillfört föreningen
- Vilket eget ansvarsområde ledamoten har (delat ansvar är ingens ansvar)
- Det vore också intressant att få veta om ledamoten skulle vilja sitta kvar om arvodet halverades.

Den 11:e ledamoten (HSB:s representant) betalar vi dessutom 198 500 kr för (inte alla leverantörer som får en sådan unik inblick i vår förening och betalt).
Vi skulle kunna köpa alla tjänster som HSB erbjuder utan att vara medlemmar och jag tror inte vi går ”gratisutbildningar” för 198 500 kr per år – är faktiskt rätt säker på det.

1. Hur stora var kostnaderna för vattenskador 2019 vs. 2018?
   Kostnaderna för vattenskador under 2018 var 448 500kr.
   För 2019 var dem 1 125 000 kr.
   Föreningen har tyvärr haft en hel del vattenskador under förra året. Många av dem orsakade av rent slarv, som tex.
   * Att man glömt plugga igen efter en borttagen diskmaskin vilket medfört att vatten runnit ned under diskbänken, ibland under lång och ända ned till grannen innan läckaget upptäckts. Detta har hänt vi flera tillfällen.

   * Vid ett annat tillfälle hade något skruvat på en kran och glömt bort den, kom inte på det förrän vatten rann ut i hela lägenheten.

   * En annan lägenhet hade fått läckage i varmvattnet och inte varit hemma, där hade mängder av kubik med hett vatten läckt ut och lägenheten fick totalsaneras.

   * Sen har vi haft vattenskador i våra husgrunder samt efter slarvigt utförda renoveringar mm.

   Mycket viktigt att man har koll på vattenkranar och pluggar igen om man tar bort en diskmaskin. Att man är noga med att anlita välrenoverade firmor när man renoverar sina badrum samt kök så att kopplingar och brunnar mm blir korrekt utförda. Kostnaderna som drabbar Volten drabbar ju på sikt alla medlemmar.

2. Den nya sophanteringen (hushållssopor) skulle medföra minskade kostnader. Jag vet att 750,000 kr var budgeterat för 2019 och utfallet 1 068 956 kr för 2018. Vad blev kostnaden för 2019?
   Kostnaden för sophanteringen 2019 var 800 000 kr.

3. Gällande det PLANERADE underhållet, så blev resultatet 2 415 241 kr mot det som styrelsen budgeterat 7 000 000 kr. Hur kan resultatet avvika ca. 4 600 000 kr mot det som var planerat av styrelsen?

   Orsaken till att budgeten diffar på 4 600 000kr är följande,
   * Styrelsen hade beslutat ge varje gårdsförening 200.000kr till

respektive gårds utemiljö. Med anledning av balkongrenoveringen samt att vi vill ha samordning av gårdarnas planering drog vi under 2019 in detta bidrag för att återkomma till en gemensam planering efter balkong renoveringen.

* Vidare hade vi planerat att byta elmätare till ett budgeterat värde på 2,250,000kr vilket vi beslutade skjuta upp.

* Vi hade också planerat ommålning av våra källargångar, en kostnad som var budgeterad till 300,000kr/gård 1.

* Vi lyckades förhandla ned priset för vårt fastighetsskötaravtal med ca 200,000kr

Med andra ord blev planerade utgifter på 3,750,000kr inte utförda, det innebär att budgeten diffar på knappt 1 mkr.

Styrelsen har också gjort sitt yttersta under 2019 för att hålla kostnader nere, prutat på avtal, skapat nya avtal och dragit ned på samtliga kostnader där det varit möjligt.

Vi lägger ut dina frågor och svar på Voltens hemsida i morgon.

Med vänliga hälsningar
Sandra Åberg ordförande/Styrelsen

Tack på förhand!

Täby den 19 juni 2020

Jan Löfquist
Lgh 820