

2008-08-16

Information från Brf Pålsundets styrelse

Med anledning av det brev som nyligen har delats ut till alla medlemmar vill vi i styrelsen bemöta de påståenden som riktats mot oss och tidigare styrelse. Vi beklagar också att tidigare information i Pålsundskanalen och anslag i trapphusen och beslut från stämman inte har beaktats i det utskickade brevet.

Vi vill framhålla att det mesta som tas upp i brevet har avhandlats på vår förenings ordinarie stämmor. Det har i en del frågor även ställts motioner som besvarats och alla medlemmar har sedan fått vara med och besluta i demokratisk ordning. Det gäller bland annat den nuvarande styrelsens sammansättning och styrelsens arvoden.

Styrelsen har också tidigare informerat om hur arbetet med fönsterrenoveringarna fortskrider, om att vi flyttat expeditionen för att kunna hyra ut ytterligare en lokal, att avtalet om trädgårdsskötseln ska ses över efter åtta år och varför vi valde att alla våra lån inte skulle ha rörlig ränta. Vi har också innan sommaren meddelat de förändringar som nu sker avseende förvaltning av våra fastigheter. Information om våra överväganden sattes upp på anslagstavlor i juni.

Det är väldigt tråkigt att läsa sådana hårda ord med krav på vår avgång. Särskilt som vi upplever att vi lagt ned mycket arbete på att få ordning på ekonomi och administration. Vi hoppas dock att de medlemmar som är intresserade kommer på vårt nästa medlemsmöte där vi avser berätta om föreningens ekonomi och där vi självklart kommer att besvara övriga frågor som kan finnas. Och självklart går det utmärkt att kontakta någon av oss direkt. Tidigare stämmors protokoll, gamla nummer av Pålsundskanalen finns att hämta på vår expedition. Information hittar ni också på www.palsundet.se.

Med vänlig hälsning,

Stefan Engström
Per-Anders Bergendahl
Ulrica Edholm
Magdalena Ginste
Arne Mårtensson
Leif Persson
Nils Älveby
Christina Tönnesen
Britt Warnehed

Styrelsens kommentarer till påståenden i brev ställt till Brf Påsundets medlemmar 2008-08-11:

Påstående: Styrelsen blev överkörd av Stefan Engström och Ulrica Edholm mfl. vilket har fått katastrofala följder.

I december 2006 fanns det olika åsikter i styrelsen bland annat om hur föreningens ekonomi skulle skötas. En majoritet av styrelsen valde då att förändra styrelsens arbete och organisation. Om detta har informerats i Påsundskanalen. Det har också diskuterats med anledning av motion till stämman 2007. Stämman beslutade sedan att välja den styrelse som valberedningen föreslog.

Sedan dess har styrelsen förändrat en hel del för att förbättra skötseln av föreningens ekonomi. Revisorerna påtalade också följande efter avslutad revision av 2006 års verksamhet:

”Under 2006 har styrelsen beställt en särskild genomgång av föreningens ekonomi. Syftet med genomgången var att kartlägga vad som skett samt att identifiera möjligheter till förbättringar. Granskningen genomfördes i januari 2007. Granskningen visade att den interna kontrollen de sista åren har varit svag. Detta gäller bl a rutiner kring attester, upphandling, protokollshantering, uppföljning av avgifts- och hyresfordringar mm. Genomgången visade dock inte att föreningen hade belastats med några felaktiga kostnader. Förutom brister kring styrelsens förvaltning visade granskningen även på brister inom momsredovisningen samt redovisningen av föreningens insatskapital (som styr avgiftsuttaget och förmögenhetsvärde).

Efter utförd revision av räkenskapsår 2006 kan jag bekräfta att de brister som framkom i den särskilda granskningen är korrekta. T ex kan jag nämna att i och med dålig uppföljning av avgifts- och hyresfordringar har avgiftsfordringar äldre än 2005-12-31 skrivits ned i detta bokslut. Beloppsmässigt uppgick dessa till 12 tkr.

Jag noterade även vid min granskning att föreningen har en momsskuld uppbokad i balansräkningen från 1997. Beloppsmässigt uppgår denna till 150 tkr.

Styrelsen har efter att den mottagit rapporten från den särskilda granskningen på ett styrelsemöte i februari 2007 tagit fram åtgärder för att stärka den interna kontrollen. Vi anser att dessa åtgärder är nödvändiga.

Styrelsen bestämde även att utredning skall ske beträffande både momsredovisningen samt redovisningen av insatser. Vi anser även här att dessa åtgärder är nödvändiga.”

Ett beslut som den dåvarande styrelsen tog var att flytta den ekonomiska förvaltningen från den dåvarande konsulten till HSB Stockholm. Det har inte bara stärkt styrelsens kontroll av ekonomin utan även inneburit en modernisering av våra system för överlåtelseavtal, medlemsregister och pantförskrivning.

Påstående: Att omplacering av lån från Nordea till Swedbank gjordes ett år för tidigt och att det inneburit merkostnader.

När räntorna var låga bestämde styrelsen att föreningens alla lån, ca 46 miljoner, ej längre skulle ligga på rörlig ränta. Vi beslutade efter att ha undersökt olika bankers erbjudande att flytta en del av lånen till Swedbank och binda dem på olika tider till olika räntor. Styrelsen ansåg det rimligt att fördela lånen på både rörlig och bunden ränta för att undvika ett alltför stort risktagande. De olika fördelningarna framgår av årsredovisningen.

Påstående: Underhållet är eftersatt och nya fönster och balkongdörrar måste till.

Styrelsen har tidigare både i Pålsundskanalen och på stämman informerat om arbetet med fönsterrenoveringarna. Vi anlidade inledningsvis en konsult för att ta fram alternativa lösningar för renoveringen. Styrelsen var inte nöjd med det arbetet då konsultens förslag enbart var att byta till aluminiumbågar. Styrelsen har efter övervägande, önskemål från medlemmar och med hjälp av en arkitektfirma tagit ställning till att våra fönsterbågar ska renoveras och inte bytas ut. Renoveringen innebär att all gammal färg ska bort, ruttet trä ska bytas ut och fönstren målas om. Vid en första förfrågan kom det in för få offerter. Ny offertförfrågan har skickats ut till ytterligare åtta företag. Innan vi kallar till ett medlemsmöte vill vi ha ett bra underlag att redovisa. Det handlar om flera miljoner så vi vill självklart att valet av metod och entreprenör ska vara det bästa och mest förmånliga.

Påstående: Styrelsen avser göra sig av med förvaltare och fastighetsskötare.

Styrelsen och vår förvaltare Conny Jonsson informerade i juni 2008 på alla anslagstavlor om förändringarna avseende förvaltning.

Styrelsen fick vid 2008 års stämma i uppdrag att "utvärdera och analysera behov av och kostnader för en heltidsanställd förvaltare respektive fastighetsskötare och därefter vidta nödvändiga åtgärder". Denna fråga har varit aktuell sedan Brf Mälaren sa upp sin del av avtalet med gemensam förvaltare.

Eftersom detta sammanfaller med Connys egna önskemål har styrelsen fört diskussioner med HSB Stockholm och har nu fått ett offertförslag. De är beredda att sköta den tjänst Conny har som administrativ förvaltare hos oss och att anställa Conny i sin organisation med andra arbetsuppgifter.

Styrelsen har varit mån om att hitta en bra lösning för både föreningen och Conny. Efter förhandlingar har vi kommit fram till ett förslag som är attraktivt för vår förening och innebär en kostnadssänkning. Styrelsen har gjort bedömningen att detta är en unik möjlighet. Offertens koppling till erbjudandet att anställa Conny är en förutsättning för förslaget.

Peppe Harlin fortsätter att vara anställd av föreningen som fastighetsskötare och tar emot felanmälningar som tidigare. Arbetsledning av Peppe ingår i avtalet med HSB. Det innebär att vår förvaltare på HSB träffar Peppe minst en gång/vecka för att gå igenom prioriteringar, vara bollplank och gå igenom saker som behöver göras

Föreningen äger rätt att säga upp avtalet om Connys provanställning inte övergår i en fast anställning.

Överenskommelsen innebär att Conny kommer att lånas ut till HSB Stockholm vissa dagar före den 1 september, då Conny börjar sin nya anställning på heltid. Styrelsen och HSB Stockholm återkommer med mer information om praktiska konsekvenser av överenskommelsen.

Påstående: Elkostnaderna skenar.

Styrelsen är väl medveten om våra stora energikostnader. Inte bara elen utan även fjärrvärmens blir allt dyrare. Vi har beslutat att alla glödlampor i gemensamma utrymmen ska ersättas med energilampor. Vi kommer även att genomföra en energideklaration av fastigheterna för att identifiera möjligheter att ytterligare sänka energianvändningen.

Påstående: Hyresgästen i våra lokaler ARV 17 ska sägas upp och lokalerna ska åter bli föreningens expedition.

Styrelsen beslutade efter förslag från Conny att flytta expeditionen till ARV 9. Conny och Peppe har till stora delar själva iordningställt två kontorsrum och ett kombinerat lunch och styrelserum. Det har blivit ett bättre utnyttjande av våra lokaler och inneburit att vi har kunnat hyra ut den gamla expeditionen. Efter förhandling med flera intresserade flyttade en ny hyresgäst in med sin kontorsverksamhet i de gamla lokalerna. Styrelsen finner det orimligt att bryta ett hyreskontrakt. Det skulle dessutom minska föreningens hyresintäkter.

Påstående: En högljudd grupp dominerar på stämman.

Det demokratiska sättet att reagera på detta är att själv delta på stämman och själv begära rösträkning vid tveksam opinion.

Påstående: Nuvarande trädgårdsfirma ska fortsätta sköta föreningens trädgård.

Ett åttaårigt kontrakt med Kjell Johanssons trädgård har löpt ut. Styrelsen ser det som sin skyldighet att undersöka andra leverantörer av tjänsten, för att kunna jämföra kostnad och kvalitet. Ett anbudsförfarande ska därför göras och självklart är då nuvarande firma välkommen att lämna en offert. Styrelsen finner ingen anledning att idag utesluta att eventuellt fortsätta köpa trädgårdstjänster av Kjell Johansson.

Påstående: Styrelsearvodet ska sänkas.

En motion med förslag att höja styrelsearvodet behandlades på årsstämman 2008. Styrelsen lämnade varken ett förslag till svar eller deltog i diskussion. I protokollet från stämman framgår att två förslag ställdes mot varandra varav det ena fick majoritet.