

## Kompletterande verksamhetsberättelse 2019

2019 och början av 2020 har varit händelserika. Därför vill (vi som är valda av stämman i) styrelsen komplettera årsredovisningen med denna berättelse.

- Renoveringsprojektet
- Coronapandemin
- Nytt hopp om att kunna sälja mark
- Föreningens ekonomi
- Ny ordförande och nya arbetssätt
- Aktiviteter i urval
- Arvoden

### Renoveringsprojektet

Arbeten med stambyte, badrum, värmesystem, hissar, portar och trapphus inleddes förra våren. Det är de största arbetena i föreningens hus sedan de byggdes år 1973-75.

Investeringen är lånefinansierad. Budget och bankens lånelöfte är 300 miljoner kronor.

Under hösten 2019 framkom att den tidigare projektledningen hade bristfällig kontroll över tidplan och ekonomi. Styrelsen gjorde upprepade försök att få HSB att åtgärda bristerna. Till stöd hade styrelsen både en senior konsult från Afry och en jurist från Fastighetsägarna, med specialisering inom området. I slutet av mars, efter mer än ett halvår av problem som inte blev ordentligt lösta, så blev det nödvändigt att byta projektledning.

Boende i fem trapphus blev varnade att tidpunkten för stambyte var osäker. Bara veckor innan planerade arbeten så upptäckte styrelsen att flera medgivanden saknades och tillstånd dröjde. Den tidigare planeringen tog inte hänsyn till vilka som hade accepterat, så i februari fick styrelsen ta beslutet att lägga om tidplanen för att kunna klara tillståndsprocessen i hyresnämnden. För att kunna förbereda sin tillvaro under badrumsrenoveringen så kommer berörda boende få klara besked minst sex månader i förväg om tidplanen måste ändras igen.

I början av 2020 stod det klart att tilläggsarbeten för flera tiotals miljoner mer än budget var beställda redan under våren 2019. Den nya projektledningen från Afry har tagit fram en tillförlitlig prognos, efter genomgång av alla ändrings- och tilläggsarbeten som är beställda hos Byggmästargruppen och Kone. Den visar på en total slutkostnad om 340 miljoner kronor utan oförutsedda kostnader.

Merkostnader beror till en del på fel i kalkylen för budget och till en annan del på många ändringar och tillägg, i vissa fall dyra. Afry och styrelsen hoppas kunna omförhandla delar av det beställda och komma närmare budget. Innan projektet ska slutföras under 2022 så kan föreningen ändå behöva söka ett utökat lånelöfte. Det viktigaste nu är ändå att föreningen

har kontroll över kostnaderna i entreprenaden. Styrelsen har informerat revisorerna och välkomnar granskning och en fördjupad revision.

Efter en tids diskussioner är styrelsen och HSB överens om hävningen av avtalet och bytet av projektledning. Som förlikning så avstår HSB konsultarvode för en månad. Föreningen behåller rätten att kräva skadestånd om det skulle framkomma att den tidigare projektledningen är orsak till betydande skador. Det som är känt till idag är inte brottsligt eller uppenbar grund för skadestånd. HSB fortsätter med boendesocialt stöd och som juridiskt biträde i hyresnämnden. Det nya avtalet med Afry motsvarar annars det tidigare med HSB, både till omfattning och kostnad.

Ett fåtal medlemmar har fått andra möjligheter vid badrumsrenoveringen än det som annars gäller för alla. Det har lett till vissa merkostnader och risker för föreningen och grannar. Styrelsen har fått kännedom om sådana exempel först i efterhand. I arbetet framåt ska projektledningen bevaka en tydlig likvärdighet för alla medlemmar. Undantag kan ibland vara motiverade och rättvisa, men inte särskilt för en grupp mer än andra.

Samarbetet under Afrys ledning har börjat bra. Både styrelsen och HSB vill också diskutera hur samarbetet framåt kan bli bättre än senaste tiden.

Kontaktuppgifter för frågor om pågående arbeten och hur de påverkar dig:

- Vänd dig i första hand till Byggmästargruppen (BMG), med frågor om stambyte, badrumsrenovering och värmearbeten: [conny.tidblom@byggmastargruppen.se](mailto:conny.tidblom@byggmastargruppen.se), 070-220 14 37
- I andra hand kan du kontakta projektledningen från Afry här: [www.bit.ly/kantarellen](http://www.bit.ly/kantarellen)
- Boendekonsulenten, som stöttar om sociala frågor inför och under renoveringen, nås på: [jenny.rosell@hsb.se](mailto:jenny.rosell@hsb.se) och 010-442 15 33

## **Covid-19**

Coronapandemin drabbar hela samhället. För oss som bostadsrättsförening är ett gott smittskydd särskilt viktigt omkring våra renoveringsarbeten. Byggmästargruppen har varit snabba med åtgärder för att undvika risker. Alla som arbetar här har utförliga instruktioner för att skydda boende och sig själva. Projektledningen håller uppsikt och har beredskap för olika scenarier. HSB:s boendesociala grupp stöttar också, med råd till projektledningen och boende direkt, om olika frågor som kan oroa med renoveringarna.

Det underlättar om så många som möjligt flyttar ut under stambytet. Redan sedan tidigare har de flesta valt att ordna ett annat boende för den tid som deras badrum ska renoveras. För att underlätta evakuering har föreningen också slopat avgiften för andrahandsuthyrning för dem som kan och vill hyra ut till grannar som ska få sina badrum renoverade. För ett sådant tillstånd kan du kontakta förvaltaren direkt (inte genom HSB, som annars) på: [forvaltaren@brfkantarellen11.se](mailto:forvaltaren@brfkantarellen11.se) eller telefon: 072-962 85 70.

## **Fastighetsutveckling**

Lidingö stads vill utveckla Högsätra inklusive vår fastighet. Åke Sundvall Byggnads AB står för projektutveckling åt föreningen (sedan stämmobeslut och avtal i september 2017). Ett tag fokuserade Lidingö stad på marken med egna fastigheter där ”Högsätrahuset” (f.d. Lidingö sjukhus) och dess parkering är idag. Men under våren började nya samtal mellan Lidingö stad och Åke Sundvall.

Om allt går bra så kan nya värdefulla byggrätter bli möjliga framför de båda garagen och vid dagens tvättstuga. De riktiga samtalen har knappt börjat och det återstår nog minst två år av den kommunala planprocessen. Om den fortsätter framgångsrikt och sedan en stämma röstar ja så skulle en markförsäljning kanske kunna ge föreningen netto 100-150 miljoner kronor och minska föreningens skulder.

Under året har styrelsen äntligen fått utrett skattefrågan (av E&Y) och alternativ för ägande av garage (av Svefa). Vid en markförsäljning får föreningen en stor bokförd skatteskuld, men den skatt vi måste betala blir ändå rimlig. Hur garage kan lösas bäst för både gamla och nya bostäder beror till stor del på hur planarbetet fortsätter.

## **Föreningens ekonomi**

Mycket har hänt under föreningens första 9,5 år som fastighetsägare. Ombildningen var ett klipp och kvadratmeterpriserna idag är cirka tre gånger så höga. Dessutom ingick dolda tillgångar i köpet, 175-180 hyresrätter (hälften kvar idag) och lite mark som kanske kan få ett värde för nya bostäder. Men byggnaderna hade också stora underhållsbehov. De första åren gjordes stora investeringar, med kulmen i det pågående stambytesprojektet.

Framåt är utmaningen att underhålla en nyrenoverad standard och se till att ekonomin är lika stark inför nästa stora renovering om 40-50 år. Med en femtioårig livslängd och två-tre procents kalkylränta så leder varje miljon som föreningen investerar till cirka fyra-fem kronors högre månadskostnad per lägenhet.

Föreningens ekonomiska plan för år 1-11 bedömde kostnader som 20-25 procent lägre än faktiskt utfall, vilket har bidragit till en större skuldsättning. Anläggningsregistret har bokfört de stammar som blir utbytta nu med 33 års livslängd kvar, medan underhållsplanen helt saknar stambyten (både det aktuella och nästa). Den slags fel bidrar till missvisande kalkyler.

I höst kan styrelsen börja arbetet att uppdatera ekonomisk plan och underhållsplan m.m. för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi. Rimliga årsavgifter för bostadsrätterna har högst prioritet för styrelsen, så en översyn av kostnader och andra intäkter kommer innan en eventuell avgiftsjustering.

Redan med budget 300 miljoner kronor för det stora renoveringsprojektet så ökar föreningens skuldsättning till cirka 10 000 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Mäklare och banker varnar bostadsrättsföreningar med äldre hus (som våra) för en högre belåning. Ytterligare belåning riskerar leda till högre räntor för föreningen som låntagare. Styrelsen är ändå tryggare nu med kostnadskontroll framåt i projektet. Föreningen är stark och ska klara sig bra, trots att projektet troligen blir dyrare än budget.

### **Ny ordförande och nya arbetssätt**

Under året valde några trotjänare att runda av sin tid i styrelsen. Extra stort tack till Bo Klintemar, Carlos Salazar, Jorge Vasconcelos, Kenneth von Rahmel och Lena Flinth som ställde upp under många år. Tack också till Daniel Isacson.

I augusti 2019 fick Johanna Eriksson ta över som ordförande. En del fortsätter som tidigare och annat tar nya former. En viktig skillnad är att uppdraget blir en fritidssyssla och ansvaret blir jämnare fördelat inom styrelsen. Styrelsen renodlar sin roll som beställare och andra är utförare, så kraven på förvaltare, fastighetsskötare och projektledare m.fl. blir annorlunda.

Under året införde styrelsen en systematisk beslutsuppföljning, gjorde en specifik ansvarsfördelning, tog fram arbetsordning, delegationsordning och utvecklade attestordningen för starkare internkontroll. Ett reglemente för arvoden och ersättning ger ledamöter i styrelsen ett jämnare utfall och med en mer öppen redovisning. Förtroendevalda och medlemmar får annars 150-250 mot tidigare 450 kronor i timmen.

Dessvärre har styrelsen också fått hantera några frågor där beslut kan ha fattats i strid med jävsregler i lag och i föreningens stadgar. Det finns goda skäl till att alla styrelseledamöter inte får delta i alla beslut. Jävig beslut kan skada föreningen. En förtroendevald fick kontrakt med besittningsrätt till en hyresrätt, en närstående blev underentreprenör, flera hade egna affärer med leverantörer och med boende. Frågorna har hanterats i samråd med revisorn och med stöd av jurister. Det mesta är idag löst och en lösning är nära för det som återstår.

HSB har dubbla roller som både köpare och säljare. Trots medvetenhet är rollerna inte alltid lätta att hålla isär. Föreningen och HSB har gemensamma intressen. Men det bästa för föreningen och för HSB är inte alltid detsamma. Styrelsen har därför använt några oberoende rådgivare som stöd i vissa utmaningar.

En långvarig jakt på gällande leverantörsavtal gav utdelning strax innan jul, då den vikarierande förvaltaren äntligen hade fått fram de flesta. Flera avtal har inte utvärderats, setts över, förhandlats om eller blivit konkurrensutsatta på länge. Styrelsen och förvaltaren har tittat på de viktigaste och största kontrakten först. Annat får vänta.

Styrelsen och HSB försökte i flera månader att lösa utmaningar om teknisk förvaltare och projektledning. Annat gick enklare, som att förbättra avtalen om fastighetsskötare och support för drift och energi. Styrelsen vill fortsätta med det som funkar bra, skruva på det

som kan bli bättre, men också byta leverantörer vid återkommande problem. Medlemskap i både HSB och Fastighetsägarna ger föreningen flera fördelar.

En upphandlingskonsult stöttar styrelsen och har börjat ta fram en kravprofil till omförhandling av avtal eller en ny upphandling. Med över femhundra medlemmar och ett tusental boende krävs mycket av föreningen som organisation och av styrelsen som beställare. Men andra kan sköta mer av det praktiska. Styrelsen hoppas få till en kundtjänst i världsklass.

## **Aktiviteter i urval**

Annat som har hänt 2019 och under början av 2020:

- Fönsterrenoveringen blev klar. Treglasfönster isolerar bättre och sparar energi.
- Lokaler byggdes om till tre nya bostadslägenheter i L20 a-c. Ombyggnaden kostade 5,2 mkr och bostadsrätterna sålde för 6,05 mkr.
- Föreningen fick en ny grafisk profil. "Hemma i Kantarellen" är som en tidskrift med olika teman. "Styrelsebladet" ger annan information.
- Inför renoveringarna tog Nordea fram ett låneerbjudande till föreningens medlemmar. Du kan hänvisa till brf. Kantarellen 11. Jämför gärna med andra banker.
- Restaurangen gjordes om till visningsrum, för materialval till badrummen, och till dagrum, där berörda boende kan slippa undan stöket av byggarbeten. I det övre P2-garaget blev det extraförråd, för att lättare kunna göra plats för arbeten.
- Efter stambyte, badrumsrenovering och hissbyte så blir trapphusen ommålade i murriga jordfärger med en orange pelare i trappen. Färgsättningen blev en kompromiss av olika synpunkter från en enkät under våren.
- Nyttillkomna balkonginglasningar blev inventerade och blir besiktigade.
- Andra etappen solceller blev klar. Föreningen har nu maximal effekt (255 kW) utan att bli skattemässigt klassad som energiproducent.
- En cykelrensning blev genomförd. 285 omärkta cyklar blev hämtade till återvinning.
- Rör för bergvärme blev uppgrävda och omlagda så att inte sättningar skulle ge skador på den nya lekparken.
- I slutet av 2019 och början av 2020 arrangerade styrelsen öppet hus vid två tillfällen.
- Fastighetsköparen och förvaltaren gick igenom fastighetens utrymmen och hittade tolv oregistrerade förråds- och lagerlokaler. Bland annat det f.d. restaurangköket som blev ett stort lager med en bra ny hyresintäkt.

- Sedan början av 2020 kommer den mobila återvinningscentralen och miljöbilen, för farligt avfall, till Högsätra varannan månad. Föreningen gör en stor besparing mot tidigare dyr hämtning av containrar för grovsopor.
- Ny skyltning kom upp för rökfritt runt entréer. Fler fina skyltar kommer.
- Under våren 2020 togs ett femtontal döda träd ner som annars riskerade att falla vid storm. Styrelsen vill ta hjälp av en arborist för en långsiktig trädvårdsplan.
- Tillstånd för stambyte väntar på hyresnämndens beslut (för dem som inte har accepterat). Förhandlingen om bruksvärde går långsamt. Föreningen avvaktar därför om underhåll av hyresrätter och med att erbjuda hyresgäster att köpa bostadsrätt.

### Arvoden och ersättningar till aktuell styrelse

Verksamhetsåret 2019/2020 (före skatt exkl. sociala avg.)

Namn	Uppdrag, tid	Arvoden	Övriga ersättningar	Totalt
Anton Forssén	190504-191231	19 351 kr	0 kr	
	200101-200630	26 199 kr	2 500 kr	48 050 kr
Johanna Eriksson	190504-191231	46 389 kr	1 750 kr	
	200101-200630	54 457 kr	15 000 kr	117 596 kr
Thomas Bengtsson	190504-191231	34 814 kr	0 kr	
	200101-200630	43 854 kr	15 000 kr	93 668 kr
Tony Lundkvist	190504-191231	35 786 kr	1 000 kr	
	200101-200630	43 854 kr	0 kr	80 640 kr
Samira McHaïter	HSB-ledamot 2019	0 kr	0 kr	
	200101-200630	0 kr	0 kr	0 kr
Hans Jansson	HSB-ersättare 2019	0 kr	0 kr	
	200101-200630	0 kr	0 kr	0 kr

Johanna Eriksson

Anton Forssén

Thomas Bengtsson

Tony Lundkvist