

# Styrelseblad<sup>et</sup>

HSB BRF KANTARELLEN · DECEMBER 2020

## God jul och trevliga helger!

*Styrelsen önskar alla boende och alla som jobbar för oss en riktigt God jul och ett Gott nytt år, förhoppningsvis med lite ledigt. Njut av julbelysningen i parken och från många balkonger.*

*2020 har varit ett riktigt arbetsår för styrelsen, så nu äntligen har vi några bra besked. Nu är det bara resten kvar. Men först lite ledigt. Det förtjänar vi alla.*

*/Johanna Eriksson, ordförande*



## Kontakter med föreningen

Kundtjänst har i uppdrag av föreningen att ta emot och registrera alla ärenden. Några frågor hanterar kundtjänst och övriga skickar de vidare. Skriv ner ditt ärendenummer för att kunna återkomma i en fråga. Du når HSB:s kund- och medlemservice på flera sätt.

- Webbformulär: [www.hsb.se/stockholm](http://www.hsb.se/stockholm) (klicka kontakt & felanmälan uppe till höger)
- E-post: [service.stockholm@hsb.se](mailto:service.stockholm@hsb.se)
- Telefon: 010-442 11 00 (telefonid: vardagar 8.00-16.30, torsdagar till 18.00)

Jour, vid AKUT situation (som vattenläcka m.m.): 08-695 00 00 dygnet runt

Bredband, tv och fast ip-telefon: [www.comhem.se](http://www.comhem.se) eller ring: 90 222

## Avsnitt

God jul och trevliga helger!	Tillstånd till ingrepp i lägenhet
Kontakter med föreningen	Fastighetsutveckling
Avgifter höjs med tre procent från nyåret	Undersökning av P2-garaget
Låga hyror, men ändå lite avkastning	Skärpta rutiner för övervakning
Valberedningen söker dig	Ny fastighetsförsäkring hos Folksam
Ny förvaltning från den 1 april 2021	Lägenhetsdörrar och post
Underhållsplan och ekonomi	Tystnadsplikt för förtroendevalda
Renoveringsprojektets ekonomi	Hur styrelsen arbetar
Föreningens krav på skadestånd av HSB nedlagt	

### **Avgifter höjs med tre procent från nyåret**

Bostadsrätternas avgifter justeras med tre procent från den 1 januari 2021. Avgifter för el och bredband blir oförändrade.

### **Låga hyror**

Hyror blir förhandlade med Hyresgästföreningen och de meddelas hyresgästerna efter varje ny överenskommelse.

En förhandlingsöverenskommelse blev klar efter sommaren om hyror för den högre standard som blir av renoveringarna. Överenskommelsen ger cirka 1 000 kr högre hyror per månad, vilket fortfarande är bland de lägsta hyresnivåerna i Stockholmsområdet. Föreningen får årligen en knapp miljon bättre intäkter och det motsvarar drygt halva självkostnaden. Föreningens förhandlingsläge för hyreshöjningar blev svagare då renoveringsarbeten med stambyte redan var påbörjade.

Med nuvarande hyres- och avgiftsnivåer, ränteläge och marknadspris för bostadsrätterna är det sammantaget en förlustaffär för föreningen att sälja bostadsrätter.

### **Valberedningen söker dig**

Arbetet med att hitta medlemmar till styrelse och lekmannarevisorer pågår. Stämman ska också välja valberedning.

Kan du tänka dig att ha ett förtroendeuppdrag i föreningen? Vill du föreslå någon annan till ett förtroendeuppdrag i föreningen? Vad kan du hjälpa till med i föreningen? Är det något du tycker valberedningen borde veta eller ta hänsyn till?

Kontakta valberedningen på [valberedningen@brfkantarellen11.se](mailto:valberedningen@brfkantarellen11.se) eller ring Janne på 072 537 50 56, Marjatta på 076 781 20 53 (kvällstid) eller 00 358 408 254 974 (hela dagen)

/Jan Nee och Marjatta Kleen

### **Ny förvaltning från den 1 april 2021**

Styrelsen har skrivit ett treårigt avtal med Fastighetsägarna Service om att sköta föreningens förvaltning med start den 1 april 2021. Mer information kommer under början av 2021.

Det ligger mycket arbete bakom upphandlingen och urvalsprocessen. Kraven i det nya avtalet är mer omfattande än tidigare. Föreningen har använt upphandlingskonsulter från Svefa och har tagit stöd av en senior rådgivare med lång och tung erfarenhet från fastighetsbranschen. Nio förvaltningsbolag blev inbjudna, varav två avstod från att lämna anbud.

De sju anbuden blev först granskade mot kravspecifikation och utvärderade om kvalitet och referenser utfrågades. Alla inbjudna har starka delområden, men tre anbud stack ut som överlag bättre. Fastighetsägarna, Riksbyggen och SBC blev intervjuade innan slutförhandling.

Samtliga i styrelsen var överens både om urvalet och valet av leverantör. Lars-Åke Henriksson, som även sitter i styrelsen för HSB Stockholm, anmälde jäv och har därför inte deltagit vare sig i processen för utvärdering eller styrelsens beslut.

Alla anbudsgivare har försökt uppfylla kraven som siktar på bästa möjliga förvaltning för föreningens behov framåt. HSB och Boardtalk är samarbetsvilliga för att få till en bra övergång och vi fortsätter att vara en HSB-förening.

Styrelsen är hoppfull om att få en professionell förvaltning, bättre internkontroll, lika rättigheter för alla medlemmar och en kundtjänst i världsklass.

## **Underhållsplan och ekonomi**

I våras såg styrelsen att det fanns stora brister i föreningens underhållsplan. Den var varken uppdaterad eller använd på många år, men den är viktig för att behålla en stabil ekonomi. Föreningen har redan innan stambytesprojektet minskat tillgångarna (sålt tidigare hyresrätter), ökat skulderna (nya lån) och skjutit stora kostnader för dagens slitage på framtida medlemmar. Det håller inte i längden.

Därför har HSB och SBC fått uppdrag (valda från fyra anbud) att parallellt var för sig ta fram förslag till uppdaterade underhållsplaner för fastigheten och finansiella analyser för föreningens ekonomi. Det stod tidigt klart att avgifterna kan behöva öka klart mer än de tre procent som blir från 1 januari 2021. Deras planer, analyser av nyckeltal och förslag kommer bli klara och presenteras under våren 2021, innan det blir dags för föreningsstämma.

## **Renoveringsprojektets ekonomi**

Att HSB under våren fråntogs projektledningen berodde främst på bristande kontroll över ekonomin. Under hösten 2019 reagerade styrelsen på reviderade betalplaner som avvek kraftigt från besked som HSB gav om att följa budget. Afry som till en början blev anlitate som stöd, blev valda i konkurrens med Ramböll. Afry accepterade motvilligt att ta över projektledningen då stora brister i HSB:s kalkyler kvarstod långt in på våren.

Tidigt i projektet intecknades både budgetposterna för lägenhetsdörrar, postboxar (som stämman valde bort) och reserven för oförutsedda kostnader på grund av ett 80-tal ändrings- och tilläggsarbeten. Det visade sig att horisontella samlingsledningar och pantbrev var utelämnade i budget och att index var grovt felräknat. Byggherrekostnaderna och HSB:s egna projektledningskostnader var också underskattade med flera miljoner.

Slutkostnadsprognosen som Afry och styrelsen presenterade i våras gäller ännu, med ett tillägg. En post om 3,3 miljoner kronor var betald innan betalplaner blev upprättade, men inte redovisad till den tidigare prognosen. Totalt blir det cirka 343 miljoner kronor.

Afrys projektledning har fått fram och granskat de beslutsunderlag som tidigare saknades och bara fanns hos Byggmästargruppen. För att komma närmare budget har styrelsen bett om förslag till besparingar som inte drabbar boende ojämnt och som är såväl tekniskt och ekonomiskt som juridiskt försvarbara.

## **Föreningens krav på skadestånd av HSB nedlagt**

I juli krävde föreningen HSB Stockholm på ersättning för skada som HSB Konsult har orsakat föreningen genom vårdslöshet vid utförande av det avslutade uppdraget om projektledning. Föreningens juridiska ombud konstaterade brister i fackmässighet, omsorg vid upprättande av överenskommelser och om kostnadskontroll. Kravet bröt preskriptionstiden för att bli preciserat senare om belopp. Föreningen uppmanade också HSB Konsult att göra en anmälan till sitt försäkringsbolag avseende ansvar för skada.

Därefter har styrelsens fokus varit att minimera skador, komplettera bristfälliga underlag och räta ut frågetecken med hjälp av den nya projektledningen från Afry. Delar av tidigare överenskommelser blev omförhandlade, i den mån det var möjligt, bland annat om kostnader för att laga skador som entreprenören orsakar och som tidigare belastade föreningen.

Då styrelsen och HSB blev överens om hävningen av det tidigare avtalet så fick HSB avstå konsultarvode för en månad. Föreningen behöll rätten att kräva skadestånd om det skulle framkomma att den tidigare projektledningen är orsak till betydande skador. Styrelsen har med vägledning av entreprenadrättsligt erfarna jurister nu kommit fram till att lägga ned och inte gå vidare med skadeståndskravet, bland annat som följd av att tidigare rollfördelning mellan styrelse och projektledning var otydlig.

## **Tillstånd till ingrepp i lägenhet**

Redan våren 2018, då stämman tog beslut om badrumsrenoveringen, så godtog de flesta boende ingreppet i sin lägenhet. Kort innan byggstart sökte föreningen tillstånd av hyresnämnden för att genomföra badrumsrenoveringen även i resterande lägenheter. Föreningen fick ansökan beviljad av hyresnämnden, för bostadsrätter i somras och för hyresrätter i november. Nu har fristerna för att överklaga gått ut, så hyresnämndens beslut har "vunnit laga kraft".

Undantag tillkom för badrum i fyra nya lägenheter samt i tre lägenheter med dubbla badrum. Efter en extra besiktning har styrelsen i efterhand godkänt avsteget från programmet. Jurister (på HSB och Fastighetsägarna) avrådde föreningen från att spara badrum. Då det ändå blev så, men nu är tillräckligt utrett, så blev juristernas råd och styrelsens beslut att avsluta ärendet utan ersättning till de boende. Även den tidigare revisorn rekommenderade samma lösning.

Det som blev avgående utgifter (tillbaka på faktura från BMG) motiverar inte det merarbete som tillkom, andra merkostnader eller den större osäkerhet som återstår utan garanti. Andra blir nekade motsvarande undantag och några upplever det som orättvist. Ibland kan det bli fel trots goda avsikter. Vidare frågor får tas med revisorerna på EY.

Den nya projektledningen lämnar alla beslut om eventuella avsteg till styrelsen. Men styrelsen kommer inte godkänna att fler badrum blir sparade. De medlemmar som önskar extra stöd från projektledning etc, mer än det som är motiverat för föreningen, ska själva stå för merkostnader.

### **Fastighetsutveckling**

Lidingö stads vill utveckla Högsätra vilket inkluderar vår fastighet. Åke Sundvall Byggnads AB står för projektutveckling åt föreningen (sedan stämmobeslut och avtal i september 2017).

Diskussioner förs med och mellan Lidingö stad och Åke Sundvall.

I dagsläget har vi inga nyheter, men om allt går bra så kan nya värdefulla byggrätter bli möjliga framför de båda garagen och vid dagens tvättstuga. Om den kommunala planprocessen fortsätter på ett bra sätt och en stämma röstar ja så skulle en markförsäljning kanske kunna ge föreningen netto 100–150 miljoner kronor och därmed kunna minska föreningens skulder. Det kommer ta ett par år innan vi vet om hela processen slutar som en framgång.

### **Undersökning av P2-garaget**

I början av december har RISE, ett statligt forskningsinstitut, tagit nya prover av konstruktionerna i garaget vid Lillåkersvägen. Syftet är att säkerställa användningen nu och de närmaste åren, men också att ge föreningen ett aktuellt beslutsunderlag om att renovera eller ersätta garaget om projektet för fastighetsutveckling skulle skapa nya möjligheter. Hur stort underhållsbehovet blir bedömt kan bli betydelsefullt. För att underlätta undersökningen har entreprenörer från Byggmästargruppen med fler fått använda andra parkeringsytor.

### **Skärpta rutiner för övervakning**

För att säkerställa att föreningen följer dataskyddsförordningen (gdpr) och kamerabevakningslag (2018:1200) så har styrelsen, med vägledning av jurist, upprättat nya rutiner för att använda övervakningskameror. Dessa innebär begränsningar för när kameror får vara i drift, vem som får hantera uppgifter och hur.

## **Ny fastighetsförsäkring hos Folksam**

Från nyår har föreningen Folksam som nytt försäkringsbolag för fastighetsförsäkringen, som liksom tidigare inkluderar ett bostadsrättstillägg för alla medlemmar med bostadsrätt. På så sätt får föreningen samma skydd som tidigare, utan högre premie, som Protector begärde. Sedan ifjol har föreningen även en kompletterande ansvarsförsäkring hos AIG.

## **Lägenhetsdörrar och post**

Föreningsstämman beslutade att bordlägga en motion om byte av lägenhetsdörrarna samt förändrad posthantering.

Styrelsen vill återkomma med ett genomarbetat förslag till stadgeändring, för att slippa ännu en flerårig process i hyresnämnden med osäker utgång. Stadgarna bör klargöra om föreningen eller varje medlem ska ha ansvaret för lägenhetsdörren, vilket är oklart idag.

Styrelsen vill också presentera ett tydligt förslag för nya dörrar och postfack och visa hur det skulle påverka månadskostnaden. Detta återstår.

## **Tystnadsplikt för förtroendevalda**

Styrelsen har tystnadsplikt, enligt 7 kap. 11 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, om uppgiften i fråga kan vara av väsentlig nackdel för föreningen. Som medlem i bostadsrättsföreningen har man då rätt att begära av styrelsen att uppgiften ska lämnas till föreningens revisor som har en månad på sig att avge skriftligt yttrande till styrelsen.

Någon skyldighet att avslöja uppgiften finns dock inte för revisorn som inte heller ska uttala sig om huruvida styrelsen gjort rätt då den vägrat lämna ut upplysningen. Föreningsstämman kan inte fatta beslut om att styrelsen ska lämna ut uppgiften.

Tystnadsplikten omfattar även personer som är adjungerade till styrelsen, liksom revisorer och valberedning. Den fortsätter också att gälla även efter att man avträtt från sitt förtroendeuppdrag.

## Hur styrelsen arbetar

Styrelsen fokuserar på det övergripande och rollen som beställare. Utomstående utför tjänster enligt olika avtal. Styrelsen ser över avtal med leverantörer, men undviker att göra andra boende och närstående till betalda utförare.

Kundtjänst har i uppdrag att ta emot och registrera alla ärenden. Om de inte kan lösa ärendet så skickas det vidare, ofta till fastighetsskötare eller förvaltare. De i sin tur tar upp principfrågor med styrelsen. Uppdelningen ska bidra till en professionell service och likvärdiga rättigheter.

Styrelsen undviker att själva hantera ärenden som gäller enskilda boende. Förtroendevalda får också avstå en del diskussioner och beslut om de har eller kan uppfattas ha andra intressen vid sidan om det bästa för föreningen. För att undvika intressekonflikter håller vi isär rollerna som enskilda medlemmar, styrelse, konsulter och utförare.

Ordförande är lagledare för styrelsen, men alla ledamöter har lika ansvar för allt. Sedan stämman har några avgått från sina uppdrag, så behovet att prioritera kvarstår.

Styrelsen ser ansvaret att informera alla medlemmar samtidigt med korrekt information. Ett litet fåtal medlemmar hör ändå av sig regelbundet direkt till styrelsen, med egna och högre krav. Styrelsen hänvisar dem som andra till kundtjänst och förvaltning eller för badrumsreoveringen och värmearbeten till Byggmästargruppen och projektledning.

Alla som har rimliga frågor ska förstås få ett svar från kundtjänst, förvaltning eller projektledning. Vi i styrelsen är medvetna om brister i den service som har varit. Styrelsens fokus har varit att komma till rätta med kundtjänstens och förvaltningens arbetssätt, till större nytta och mer jämlikt för alla medlemmar och hyresgäster. Det har tagit tid, men blir bättre.

/Styrelsen

