



Styrelsens yttrande rörande motion till årsstämma från Anna Koblanck

Det är valberedningen som tar fram förslag till styrelse för kommande styrelseår. Frågan i motionen har därför lämnats till valberedningen.

Angående vad styrelsen har gjort och inte gjort följer här styrelsens mening:

Styrelsen tog fram en underhållsplan 2016. Denna har varit ett stöd i att planera underhållet av fastigheten. Fastigheten var inte underhållen enligt konstens alla regler när den togs över av Brf Lisö 2010. Alla stora arbeten behövdes göras: stammar, fönster, tak och dränering och yttre VA. Föreningen fick köpa husen för halva marknadspriset just därför att det var mycket underhåll som skulle göras i närtid. De medlemmar som köpt lägenheter efter ombildningen har dock inte fått ta del av att det var ett lågt pris vid ombildningen utan har fått rätta sig efter marknadens prissättning.

Dräneringen och gårdsytor/parkeringar var något som enligt underhållsplanen skulle göras 2020. Viss lappning och lagning av yttre VA gissade man hade gjorts 2000 under Stockholmshems tid och därför sades det i underhållsplanen att detta kunde anstå till 2030. Sedan 2019 har okulär besiktning gjorts av betongväggarna i källaren för att följa upp hur det är med vatteninträngning. Vid kraftig snösmältning och kraftigt regnande har vatten trängt in genom väggar i 64an. I 62:an har vatten i samband med skyfall tagit sig in via källardörr.

Föreningen startade en dräneringsgrupp för att medlemmarna som skulle kunna vara med och ta fram ett förslag på hur vi skulle kunna förbättra vattenavrinning och dränering runt husen, samt förbättra vår närmiljö. I föreningens upphandlingspolicy står det att styrelsen ska konsultera medlemmarna. Detta kan göras genom till exempel en enkät vilket också dräneringsgruppen gjorde. Till sin hjälp tog dräneringsgruppen in en konsult som stöd i att ta fram ett förslag till styrelsen. Dessutom behövde man mer kunskaper om hur statusen för rör och ledningar samt marken runt husen var, varför olika undersökningar gjordes. För att samla alla tankar och idéer togs det även in en arkitekt för att rita upp förslaget.

I upphandlingspolicyen står det även att en behovsanalys ska göras. Denna kan göras av styrelsen eller av en konsult. Varken medlemmar i dräneringsgruppen eller styrelsen har tillräcklig kunskap i denna fråga, varför en konsult togs in. Denna skulle också hjälpa till med förfrågningsunderlagen till eventuella anbudsgivare.

Vidare står det att oberoende experter som inte är potentiella leverantörer ska tillfrågas. Här har styrelsen frågat och bollat med vår tekniska förvaltare sedan 2019 och mycket i samband med vatteninträngning i fastigheten. Styrelsen anlätade även en kalkylator för att få hjälp med att uppskatta vad ett projekt av denna storlek skulle kunna komma att kosta. Kalkylatorn beräknade att den totala kostnaden för hela projektet skulle uppgå till 27 miljoner kronor inklusive moms. Men detta är ju naturligtvis inte den faktiska prislappen, utan en väldigt kvalificerad gissning. För att få ett riktigt pris att förhålla sig till beslutade styrelsen att gå vidare i processen med att sammanställa och skicka ut förfrågningsunderlagen till anbudsgivarna, i enlighet med upphandlingspolicyen. Beakta väl, detta är

inte samma sak som att teckna avtal med en entreprenör. Måhända skulle styrelsen formulerat sig annorlunda i månadsbrev nr 108 daterat 30 november 2023, när man angav att kostnaden för hela projektet beräknas till ca 27 miljoner kronor, trots att vi då inte visste det faktiska priset ännu. Styrelsen skulle även ha understrukit att man inte skulle komma att ingå i ett avtal med en entreprenör till ett alltför högt pris.

Precis innan hela projektet stoppades hann tre anbud inkomma. Anbudena låg alla i storleksklassen 20-22 miljoner kronor inklusive moms. Nästa steg hade varit utvärderingen av dessa anbud och, framför allt, bedömningen om huruvida föreningens ekonomi skulle hålla för priset eller om vi skulle behöva tänka om och inrikta oss bara på de delar med störst underhållsbehov för att få ner kostnaden och skjuta de mindre akuta delarna på framtiden. Men så långt hann inte styrelsen. I och med extrastämmans beslut 2024-02-11 så avslutades upphandlingen och samarbetet med konsulten.

Kostnader för konsulter och undersökningar rörande dränering och yttre VA:

Konsult: 259.267 kr bokfört 2023, 151.011 kr bokfört 2024

Arkitekt: 214.468 kr bokfört 2023, 26.683 kr bokfört 2024

Mätningar och undersökningar: 51.263 kr bokfört 2023, 72.263 kr bokfört 2024

Kalkulator: 86.250 kr bokfört 2023, inget bokfört 2024

Totalt: 611.248 kr bokfört 2023, 249.957 kr bokfört 2024

Vidare står det i upphandlingspolicyn att allt material ska sparas och arkiveras och så har också gjorts i en digital mapp som dräneringsgruppen och styrelsen har tillgång till.

Flerårsbudget tas fram efter att budgetarbetet för det kommande året är klart, dvs runt årsskiftet. För att alla medlemmar i framtiden ska få en bättre insyn i hur det ser ut med fastigheten och ekonomin de närmaste 10 åren föreslår styrelsen att underhållsplanen och flerårsbudgeten ska gås igenom vid ordinarie årsstämma.

Flerårsbudgeten för 2023 togs fram våren 2023, men lades inte upp då i portalen för alla medlemmar att se. Den lades upp när medlem frågade efter den i januari 2024. Flerårsbudgeten för 2024 togs fram i januari 2024. Denna uppdateras dock nu med en ny underhållsplan.

Underhållsplan ska enligt stadgarna tas fram av styrelsen och den ska löpande uppdateras. Underhållsplanen som styrelsen tog fram 2016 har inte uppdaterats men skulden för detta kan inte rimligtvis läggas enbart på nu sittande styrelsekonstellation. Styrelsen har sedan 2021 arbetat med att hitta ett lämpligare verktyg för underhållsplanen, än det pdf-dokument som var, så att den kan uppdateras löpande. Så har nu skett och skulle också ha skett utan extrastämmans beslut.

Stämman är det högsta beslutande organet i en bostadsrättsförening. Men det är styrelsen som ansvarar för att erforderligt underhåll av fastigheten görs i tid. Fattar stämman beslut om att ett visst underhåll inte ska göras så måste styrelsen förhålla sig till det, men det är ändå styrelsen som får stå till svars om det skulle hända något med fastigheten på grund av uteblivet underhåll.

Efter en stämman ska det justerade och signerade protokollet vara tillgängligt för medlemmarna inom tre veckor. När månadsbrev nr 110 daterat 27 februari 2024 delades ut var protokollet inte klart än. Därför nämndes inte exakta röstetal utan det ungefärliga deltagandet nämndes i avsnittet "Stort deltagande på extrastämman". I avsnittet därefter "Dräneringsgruppen jobbar vidare" står det "I och med att stämman beslutade att vi inte skulle genomföra projektet i dess föreslagna omfattning just nu får dräneringsgruppen nu i uppdrag att ta fram ett nytt förslag". I avsnittet gällande att en ny underhållsplan upprättas borde styrelsen kanske ha nämnt att stämman beslutade att underkänna nuvarande underhållsplan och ålade styrelsen att ta fram en ny underhållsplan. Den 2 mars var protokollet justerat och signerat av alla parter och det lades då upp på föreningens hemsida. Ingen har kontaktat styrelsen om att få en utskrift.