



Årsredovisning 2008
för Bostadsrättsföreningen Rökepipan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökepipan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-21.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 1996-10-07 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RINGKARET 2	1989	Lund
MJÖLBINGEN 2	1989	Lund

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes och består av 63 småhus.

Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6487 kvadratmeter, varav 6487 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	14	18	17

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Underhållsplanen uppdaterades 2008-05-16.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av dörrar	2008 - 2008	9 ytterdörrar, 6 förrådsdörrar
komplettering av lekplats	2008 - 2008	Ny gunga + fyllt på sand
Målning av fönster	2007 - 2008	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 63 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Från fall till fall prövar och bedömer styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Bjartén Kempe	Ledamot	Fram till 28/5 2008
Lars Pettersson	Ledamot	
Sophia Holmström	Ledamot	Fram till 28/5 2008
Jörgen Sjöström	Ledamot	Från 28/5 2008
Magnus Ekentoft	Ledamot	
Marie Rud-Olson	Ledamot	
Sven Jiserup	Ledamot	
Ingrid Britt-Marie Sundberg	Ledamot	Fram till 15/9 2008
Bodil Johansson	Suppleant	Fram till 28/5 2008
Johan Nordström	Suppleant	Från 28/5 2008
Michael Eklund	Suppleant	
Jörgen Sjöström	Suppleant	Fram till 28/5 2008

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Den 16 januari 2008 hölls en extra stämma för att välja en ny styrelse.

Revisorer

Jonas Person	Dalby Revisionsbyrå	Ordinarie Extern
Leif Wilhelmsson		Ordinarie Intern
Siv Håkansson		Ordinarie Intern

Valberedning

Jonas Nilsson	sammankallande
Madeleine Rosqvist	

Stämmor

Ordinarie	2008-05-28
Extra	2008-01-16

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Genomförande av energideklaration för föreningen.

Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) genomförd, skall utföras vart 3:e år. Reparationer av förråd, fönster och terrassdörrar.

Slutförande av målningssentreprenad av fönster efter flera besiktningar.

Avslut av dörr upphandling, påbörjad 2007.

Mindre uppdatering av antenn nätet för att säkerställa signalen.

Arbetat för en lösning av ombyggda vindar (ej slutfört).

En första komplett gaspanna har bytts under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Upphandling och utförande av målning av förråd under 2009.

Omskrivning av större delen av föreningens lån, ca 46 miljoner, under mars 2009.

Vi kommer att fortsätta att byta ut en del ytterdörrar och även reparera förrådsdörrar.

Fortsatt arbete för lösning av vindsombyggnads frågan.

Föreningens ekonomi

Ökning av avgiften behövs för att täcka den ökade fastighetsskatten.

Föreningens största lån på c:a 39 miljoner kronor, idag i Färs o Frosta Sparbank, kommer att spridas på 3 nya lån med olika löptid för att minska effekterna av ränteändringar.

Räntevilkoren för de nya lånen kommer att ligga som underlag för beslut om huruvida det behövs ytterligare avgiftshöjningar under 2010.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna kommande år med En ökning m 3% under 2009..

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 000 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	639	639	639	638
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 251	8 296	8 341	8 388
Elkostnad/kvm totalyta	6	6	5	6
Värmekostnad/kvm totalyta	6	6	6	6
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	19	17



Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

360 110

balanserad vinst

2 475 841

reservering till fond för yttre underhåll

- 150 905

2 685 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

2 685 046

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 143 168	4 143 168
Övriga rörelseintäkter		38 164	4 608
		4 181 332	4 147 776

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-251 528	-24 825
Reparationer	-317 242	-462 753
Periodiskt underhåll	-105 292	0
Taxebundna kostnader	-365 456	-338 113
Övriga driftskostnader	-119 326	-96 247
Fastighetsskatt	-226 358	-217 316
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-225 507	-84 514
Personalkostnader	-56 216	-53 392
Avskrivningar	-22 500	-22 500
	-1 689 424	-1 299 660

RÖRELSERESULTAT

2 491 908

2 848 116

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	88 722	53 914
Räntekostnader	-2 220 519	-2 210 854
	-2 131 797	-2 156 940

ÅRETS RESULTAT

360 110

691 176



BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	55 308 315	55 330 815
	55 308 315	55 330 815
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 311 815	55 334 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	77 286	86 328
Övriga fordringar	14 595	9 377
Förutbetalda kostnader Not 4	31 159	30 083
	123 040	125 788
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 087 642	2 016 357
SBC klientmedel i SHB	2 187 580	2 050 800
	4 275 222	4 067 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 398 262	4 192 945
SUMMA TILLGÅNGAR	59 710 077	59 527 260

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 284 012	1 284 012
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 351 970	1 201 065
		2 635 982	2 485 077
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 324 936	1 784 665
Årets resultat		360 110	691 176
		2 685 047	2 475 841
SUMMA EGET KAPITAL		5 321 029	4 960 918
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	53 227 636	53 521 296
		53 227 636	53 521 296
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	293 660	293 660
Leverantörsskulder		76 617	82 038
Övriga kortfristiga skulder		0	34 128
Upplupna kostnader	Not 8	502 536	372 365
Förutbetalda avgifter och hyror		288 600	262 855
		1 161 413	1 045 046
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		59 710 077	59 527 260
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	55 994 000	55 994 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning på byggnad görs enligt plan.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enl plan	Enl plan

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 143 168	4 143 168
	4 143 168	4 143 168
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	6 350	0
Snöröjning/sandning	10 270	18 256
Sotning	9 749	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	91 824	0
Myndighetstillsyn	125 000	0
Störningsjour och larm	1 700	0
Förbrukningsmateriel	6 635	6 569
	251 528	24 825

	2008	2007
Reparationer		
Brf Lägenheter	95 056	0
Lås	8 991	2 700
VVS	5 135	0
Värmeanläggning/undercentral	48 695	45 709
Ventilation	778	23 354
Elinstallationer	8 503	8 333
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 770	0
Huskropp utvändigt	1 400	47 593
Fönster	50 562	322 812
Mark/gård/utemiljö	57 490	0
Skador/klotter/skadegörelse	23 827	12 252
Vattenskada	15 035	0
	317 242	462 753
Periodiskt underhåll		
Byggnad	43 671	0
Värmeanläggning	57 000	0
Fönster	4 621	0
	105 292	0
Taxebundna kostnader		
El	39 863	39 349
Värme	39 374	39 373
Vatten	143 711	116 588
Sophämtning/renhållning	142 508	142 803
	365 456	338 113
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 320	40 361
Kabel-TV	76 006	55 886
	119 326	96 247
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	226 358	217 316
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	425	1 575
Tele och datakommunikation	1 528	0
Datakommunikation	140	215
Revisionsarvode extern revisor	4 275	4 100
Föreningskostnader	14 416	0
Trivselkostnader (inne)	0	3 487
Samlingslokal	0	600
Förvaltningsarvode	58 869	55 801
Arvode SBC övrigt	27 723	2 217
Administration	6 952	1 953
Korttidsinventarier	0	5 590
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvode	104 336	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 340	5 340
Övriga driftskostnader	703	2 837
	225 507	84 514

	2008	2007
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	45 100	40 320
Sociala kostnader	11 116	13 072
	56 216	53 392
Avskrivningar		
Byggnad	22 500	22 500
	22 500	22 500
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 689 424	1 299 660
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 104 695	56 104 695
Utgående anskaffningsvärde	56 104 695	56 104 695
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-773 880	-751 380
Årets avskrivningar enligt plan	-22 500	-22 500
Utgående avskrivning enligt plan	-796 380	-773 880
Planenligt restvärde vid årets slut	55 308 315	55 330 815
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 142 000	20 142 000
Taxeringsvärde mark	10 039 000	10 039 000
	30 181 000	30 181 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	30 181 000	30 181 000
	30 181 000	30 181 000
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2008-12-31	2007-12-31
Länsförsäkringar	11 019	10 262
Posten	0	703
Kabel-tv	20 055	18 978
One.com	85	78
.SE (data)	0	62
	31 159	30 083

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 284 012	0	0	1 284 012
Fond för yttre underhåll enligt not	1 351 970	150 905	0	1 201 065
Summa bundet eget kapital	2 635 982	150 905	0	2 485 077
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 324 936	-150 905	691 176	1 784 665
Årets resultat	360 110	360 110	-691 176	691 176
Summa fritt eget kapital	2 685 047	209 205	0	2 475 841
Summa eget kapital	5 321 029	360 110	0	4 960 918

2008

2007

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	1 201 065	1 031 065
Reservering enligt stadgar	150 905	170 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 351 970	1 201 065

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,070 %	39 500 728	39 500 728	2009-03-25
SEB BOLÅN	3,930 %	7 265 568	7 419 228	2010-03-28
SEB BOLÅN	4,580 %	6 755 000	6 895 000	2009-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		53 521 296	53 814 956	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-293 660	-293 660	
		53 227 636	53 521 296	


KERO

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad Värme	3 344	3 344
Uppl kostnad Extern revisor	4 200	8 100
Upplupna arvoden	45 100	40 320
Beräknade upplupna sociala avg	13 295	13 072
Upplupna räntekostnader	304 261	305 292
Bankavgift	547	512
Br. Malmgrens Maskin Dalby AB (halkbekämpning)	0	1 725
August Lindbergs Byggnads AB (vattenskada)	6 789	0
Anticimex (energideklaration)	125 000	0
	502 536	372 365

DALBY den 26 / 5 2009


Jörgen Sjöström
Ledamot

Magnus Ekentoft
Ledamot


Marie Rud-Olson
Ledamot


Sven Jiserup
Ledamot


Lars Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2009

Jonas Person
Extern revisor


Siv Håkansson
Intern revisor


Leif Wilhelmsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖKEPIPAN
ORG NR. 716439-0093
2008-01-01 – 2008-12-31

Till föreningsstämman

Dalby Ekonomiservice AB och internrevisorerna utsedda till revisorer i Bostadsrättsföreningen Rökepipan, Dalby, org.nr 716439-0093, för räkenskapsåret 20080101—20081231, lämnar härmed följande revisionsberättelse.

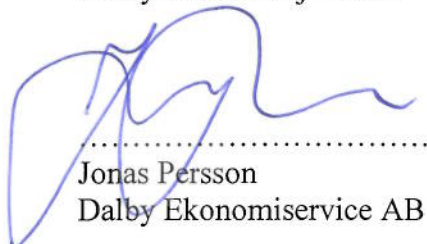
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rökepipan för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Våra rekommendationer som vi anser att medlemmarna bör få kännedom om specificeras i bifogade bilaga.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Dalby den 26 maj - 2009



Jonas Persson
Dalby Ekonomiservice AB



Siv Håkansson
Internrevisor



Leif Wilhelmsson
Internrevisor

Kommentarer och rekommendationer från internrevisorerna

Sedan två år tillbaka har föreningen valda internrevisorer. Internrevisorerna kan ses som en möjlighet för medlemmarna att få bättre insyn i styrelsens arbete, men även som ett bollplank för styrelsen vad gäller t ex arbetssätt. Eftersom det hänt en del större saker under våren, vilka formellt kommer att vara del av revisionen för 2009, tycker vi det är bättre att redan nu ge våra synpunkter på dessa än att vänta tills nästa år.

Förra året var de största anmärkningarna om hur upphandlingen av fönstermålningen och hanteringen vindsfrågan, samt att man hade alldeles för mycket pengar på transaktionskontot med väldigt låg ränta.

Som vi förstår är nu fönstermålningen avklarad. Vi förstår och uppskattar att de i styrelsen som tagit över frågan har lagt ner väldigt mycket tid och vi vill göra medlemmarna uppmärksamma på detta. Detta är något man gjort vid sidan om de ordinarie arbetsuppgifterna. Man har tagit in konsulter för att kunna bemöta målaren och få honom att rätta till bristerna. Vi tror att detta var väl använda pengar för att få ordning på fönstermålningen.

Vad gäller pengarna på transaktionskontot, så har även denna summa minskats. För ett år sedan var ju ränteläget ett sådant att det hade stor betydelse vilket konto man placerade pengarna på. Idag är ju som bekant skillnaden väldigt liten.

Föreningen har även skrivit om större delen av sina lån, närmare bestämt cirka 46 miljoner av totalt cirka 53 miljoner. Man har sett till att inte så stora delar skall skrivas om vid samma tidpunkt, eftersom detta gör föreningens ekonomi sårbar för variationer i ränteläget. Detta är naturligtvis precis som man bör göra. Vi internrevisorer följde denna aktivitet med stort intresse eftersom det är direkt avgörande för månadsavgiften. Vi blev dock chockade när styrelsen i februari månad lägger information i medlemmarnas brevlådor att man räknar med en ränta på lånen på 4.9%, och att man med bakgrund av detta ser sig tvungna att höja avgiften eftersom räntekostnaderna skulle öka. Vid den aktuella tidpunkten var en rimlig ränta åtminstone 1.5%-enheter lägre, vilket på 46 miljoner blir ca 700 000kr. Vi har ännu inte sett någon skrivelse från styrelsen där det är klarlagt vilka lånevillkor föreningen fick, men med ovanstående resonemang borde det ekonomiska läget för föreningen vara betydligt bättre än vad som kommunicerats från styrelsen. Oavsett om detta är en skyldighet för styrelsen att informera om eller ej, så är det alldeles uppenbart av stort intresse för alla medlemmar.

Som alla förhoppningsvis inser så hade föreningen stor tur när det gäller tidpunkten för när villkoren av lånen skulle omförhandlas. Hade det varit sex månader tidigare så kunde en betydligt större höjning blivit aktuell. Vi har förstått av diskussioner med styrelsen att lånevillkor för en förening ofta blir något sämre än för privatpersoner, och naturligtvis blir det inte bättre av att föreningen har relativt stora lån. Vi har därför på egen hand försökt förstå om det är möjligt att ta ett större grepp om ekonomin för att få bättre kontroll.

En sådan möjlighet finns och innebär att man höjer insatsen för medlemmarna. I dagligt tal benämns det även att man "strimlar" lånen, alltså helt eller delvis delar upp föreningens lån på medlemmarna. Som compensation sänks medlemmarnas månadsavgift.

Den bakomliggande iden är att medlemmarna kan dra av 30% av räntekostnaden, medan föreningen inte kan dra av någonting alls. Om man ser på vår förening och räknar med en total räntekostnad på 2 miljoner, så innebär det att 600 000 kr varje år skulle kunna komma medlemmarna tillgodo.

För att ta ett exempel. Antag att en medlem tar över 300 000 kr av föreningens lån. För föreningen är 4% ränta på lånen en mycket bra siffra sett över tiden, så föreningen kan därför sänka avgiften motsvarande vad föreningen slipper att betala i ränta på 300 000kr, dvs 12.000 kr/år, eller motsvarande att månadsavgiften sänks med 1 000kr.

Om föreningsmedlemmen tar motsvarande lån, och får 4 % ränta kommer medlemmen tack vare det 30%-iga avdraget bara att betala 8.400 kr/år, dvs tjäna 3 600 kr/år eller 300 kr/månaden. Om medlemmen kan förhandla sig till bättre villkor med banken, vilket typisk är fallet, så blir vinsten naturligtvis större. Om föreningsmedlemmen skulle ta över en större del av lånet blir naturligtvis förtjänsten också större.

Naturligtvis kan en medlem amortera på sin del av lånet i valfri takt, och det blir alltså möjligt för medlemmarna att få ner sin månadskostnad. Om man ser hur stor del av föreningens kostnader som är underhåll och hur stor del som är räntekostnader, så skulle man i fallet att medlemmarna tar över hela lånet kunna sänka månadsavgiften till ca 30% av vad vi har idag. Hur mycket den totala boendekostnaden minskar beror då på hur mycket den enskilde behöver låna.

Detta är naturligtvis en stor fråga, och det är inte säkert att föreningens medlemmar är intresserade. Om man väljer att inte dela upp lånen tycker vi dock att det ska bero på att föreningen aktivt valt att inte göra det, inte på att man inte kände till möjligheten. Det är en stor möjlighet för föreningen, och vi rekommenderar att styrelsen undersöker intresse och konsekvenser. Förslagsvis görs detta genom att tillsätta ett arbetsutskott där medlemmar inbjuds att delta. Om det är klargjort att vi internrevisorer inte är jäviga i frågan, så hjälper vi gärna till.

Rent allmänt om det är större frågor som dyker upp i föreningen så förstår vi att det inte är nödvändigt att allt arbete utförs av styrelsen. Styrelsen kan tillsätta arbetsutskott där även andra medlemmar ingår. Styrelsen bör naturligtvis ha en koordinerande roll och ta ansvar för att saker blir gjorda, men själva arbetet kan vi försöka hjälpas åt med. Det kan tänkas att det finns medlemmar som har speciell kunskap inom något område och gärna hjälper till, även om vederbörande inte är intresserad av att ingå i styrelsen. Vi tror att ovanstående fråga rörande att "strimla" lånen likväl som vindsfrågan är bra exempel på vad som kan/kunde behandlas i ett arbetsutskott, för att senare presenteras för styrelsen och om så krävs för samtliga medlemmar.

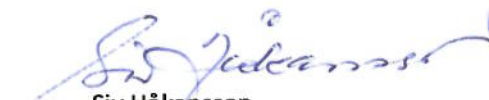
Vad gäller andrahandsuthyrning tycker vi det vore bra med en uttalad policy. Ett relativt vanligt krav är att ägaren kan troliggöra att han enbart är temporärt bosatt på annan plats, tex studier eller arbete på annan ort. Det kan ävent ges tillstånd om försäljning av bostadsrätten av någon anledning, vid en viss tidpunkt, kan antas vara väldigt ofördelaktig. De lägenheter som har inrett vinden tycker vi faller under denna kategori. Naturligtvis är andrahandsuthyrning tidsbegränsad. Precis som styrelsen gjort, är ett år i taget lämpligt.

Slutligen vindsfrågan. Detta är en stor fråga för föreningen, även om det är många medlemmar som inte tycks bry sig speciellt mycket. Möjligtvis blir de mer intresserade om de förstår att de beroende på utgången kan belastas med en högre månadsavgift i framtiden. Vi tänker inte kommentera själva lösningen, men vi har synpunkter på tillvägagångssättet för att nå en lösning.

- Det tycks vara så att Ordföranden gör en väldigt stor del av arbetet i vindsfrågan. Detta är en viktig fråga, varför vi gärna hade sett att flera i styrelsen varit engagerade.
- Styrelsen skriver att åsikterna går isär om vad som skett, och att "det finns ingen möjlighet att helt spåra detta tillbaka ifrån då det började". Detta kan möjligen vara korrekt, men vi tycker att man bör tala om exakt vad som finns klarlagt, och på vilka punkter åsikterna går isär. Naturligtvis ska föreningen ta sitt ansvar för de fel som begåtts av tidigare styrelse, dock inte för fel som begåtts av enskilda medlemmar.
- Vi ser att det i framtida arbete finns risk för en jävsituation. Man kan kanske undra om det finns någon i föreningen som inte påverkas och därmed inte skulle vara jävig. Vi tror dock att man kan lösa detta genom att vara flera i styrelsen som arbetar med frågan, och att om möjligt ta med medlemmar med olika förutsättningar vad gäller vindsfrågan för att på så sätt få ett bredare stöd bland medlemmarna.



Leif Wilhelmsson



Siv Håkansson

www.rokepipan.se

Omslagsfoto Johan Nordström
Tryck Markaryds Grafiska AB