

Medlemsbrev - 30 augusti 2022-

Bästa medlemmar!

Information från styrelsen.

Nu är semesterperioden över för de flesta av oss – det är dags att kavla upp ärmarna igen och fortsätta jobba.

Nedan följer en kortfattat sammanställning över vad som gjorts, vad som pågår och vad som ligger framför oss.

- Avstämmning med, och viss uppgradering av, samarbetet med Riksbyggen. De tar från och med nu emot inkommande post och håller arkiv (för tex ritningar, pantbrev mm). Vi får tillgång till deras "Styrelserum" – ett administrativt verktyg, som underlättar för oss i styrelsen.
- Föreningens ekonomi är stark med obefintlig belåning och låga månadsavgifter. Den bilden bekräftas av såväl Riksbyggen som av banken. Däremot är finansiering av småhusens uppgradering inför försäljningen inte formellt säkerställd sedan tidigare. Förväntningen har varit att försäljning av de samma löser detta. Diskussion med banken pågår och frågan förväntas vara löst i närtid.
- Upplupna krav från Hotelllets sida från 2020, 2021 (retroaktivt) och nu 2022, vilket det flaggades för på stämman, är ännu ej reglerade. Detta eftersom de ska ställas till Samfälligheten för vidare fördelning mellan parterna där, och dels för att vi inte är överens om kravens storlek. Diskussion om det senare pågår och båda parter är överens om att frågan ska lösas så snart som möjligt. Även denna punkt påverkar föreningens likviditet och ligger med i våra pågående samtal med banken.
- Reningsverket sköts för tillfället av Hotellet, som nu flaggat för att de anser att driften ska omhändertas av Samfälligheten. Enligt Lantmäteriets förrättning är fördelningen mellan parterna grovt räknat 80/20 där BRF står för den största andelen. Styrelsen i samfälligheten måste därför prioritera frågan och utreda på vilket sätt samfälligheten ska driva och finansiera verksamheten. Som bekant är anläggningen i behov av översyn och uppgradering av styr- och reglersystem. Beredskap för ett större haveri är för tillfället obefintligt. Eftersom kostnaderna för ovanstående delvis ska bäras av BRF, måste vi även här ta höjd för att kunna finansiera erforderliga investeringar och eventuella uppkomna problem.
- Sammanfattningsvis (syftande på ovanstående punkter) ligger det på styrelsen att **proaktivt** arbeta med budget, resultat- och likviditetsplanering, reparations- och underhållsplaner samt investeringsbudget. För banken är framförhållning A och O.
- Styrelsen kommer, som en följd av ovanstående omständigheter, att utreda om våra månadsavgifter behöver justeras. Om detta får vi återkomma.

- Val av ny styrelse till Samfälligheten har genomförts. Erik Prestgaard valdes till styrelsens ordförande och Markku Ohvo samt Leif Andersson (här representant för Youmeet) till ledamöter. Till revisor utsågs Maria Stommendahl. Registrering hos Lantmäteriet pågår, men de har tydligen långa handläggningstider. Samfälligheten fortsätter av praktiska skäl tills vidare att anlita Ludvig & Co till att sköta bokföringen.
- Försäljning av Småhusen. Vi informeras löpande av mäklaren. Spekulanter dyker upp regelbundet, men än har inget sålts. Senaste föreningsstämman fattade beslut om att prislappen är 2,3 miljoner per lägenhet. Det innebär, såvitt vi kan förstå, att nuvarande styrelse inte utan extra stämma kan fatta beslut om eventuellt justerat pris. Vi återkommer om detta skulle bli aktuellt. Mäklaren är optimistisk trots att det generellt föreligger en viss osäkerhet i marknaden, men vi måste ha beredskap för att försäljning kan dröja.
- Småhusen är i princip klara, men slutbesiktning kvarstår. Är bokad till 14 september.
- PWC har tagit ett principbeslut som innebär att de inte kommer att jobba med

bostadsrätter från och med nästa år. Vi måste alltså byta revisor, vilket kräver extra föreningsstämma. Frågan är förberedd och kallelse kommer inom kort.

- Ett av styrelsens viktigaste fokus är frågan om Bokenäsets framtid. Hur ska vi förvalta våra investeringar och vilken relation vill vi ha till Hotellet och deras ägare? Styrelsen får löpande inputs, direkt och indirekt, från såväl medlemmarna som från Hotellet. Vår samlade bild är att relationerna och stämningen kunde ha varit bättre. Mycket handlar om uthyrning, förmedlingsavtal, ersättningsnivåer, blockeringar, bemötande mm. Vi har inlett förutsättningslösa diskussioner med Hotellets relativt nytillträdde styrelseordförande Kurt Tingdal, för att få ta del av varandras inställning till en framtida samverkan. Styrelsens förhoppning är att dessa samtal ska leda till att vi kan hitta fram till en balanserad, hållbar och långsiktig samverkan som gynnar båda parter. Styrelsen kommer inte att fatta några övergripande beslut utan en förankringsprocess hos medlemmarna. Ambitionen är att vi innan årsskiftet ska försöka hitta en väg framåt. Vi återkommer under sensommaren/hösten.
- En fråga som har väckt känslor handlar om förmedlingsavtalen och om man kan tvingas hyra ut sin lägenhet. Nuvarande styrelsens inställning är kristallklar. Vi kommer inte att medverka till någon form av tvång. Vi har dessutom uppfattningen att lagen inte medger tvång oavsett vad som måtte stå i föreningens stadgar.
- Vi är medlemmar i en lokal Vägförening. Deras styrelse vill ändra stadgarna och justera avgifterna. Vi har bett om underlag innan vi tar ställning.
- Vi är också medlemmar i en lokal fiberförening. Vi håller på att "läsa in oss" för att få grepp om vad det innebär för BRF.
- **HJÄLP!!!** Styrelsen flaggade i föregående medlemsbrev för att vi vill lägga ut arbetsuppgifter på medlemmarna eller alternativt köpa tjänster externt. **Mest brinnande är att etablera en arbetsgrupp (eller flera mindre grupper)** som kan ta sig an förvaltnings- och fastighetsfrågor. Uppgifter kan omfatta allt ifrån fixardagar, skötsel, småreparationer, uppföljning av beställda jobb, IT, utredningar, entreprenader mm. Pågående projekt som t ex byte av balkongräcken kommer att ligga vilande tills någon kan ta ansvar för dem. Vi förväntar oss inte att någon, eller några få, ska kunna lösa alla frågor, men söker DIG som vill och kan bidra på något sätt. Styrelsen utser gruppansvarig för respektive grupp. Skicka ett mail till styrelsen med rubriken "Arbetsgrupp".
- **Trivselgrupp?** Finns ni fortfarande? Skicka mail till styrelsen under rubriken "Trivselgrupp" om ni har lust att engagera er.
- Vi i styrelsen har sedan tillträdet träffat många medlemmar och fått värdefull feedback. Vi har dessutom fått ta hand om en del akuta frågor som avloppsstopp, skadeinsekter, låsproblem, brandlarm, icke-fungerande TV mm. Vi blev nog lite tagna på sängen och känner inte att vi lyckats lösa alla problem, men vi har mötts av förståelse och tålamod. Tack för det! Ovan nämnda arbetsgrupper skulle kunna ta hand om mycket av ovanstående - det är en from förhoppning.
- Vi har också på grund av strömavbrott och annat fått en del felanmälningar gällande värmestyrningen – Webport. På grund av semester och sjukdom hos vår tekniska supportkontakt har detta arbetet dragit ut på tiden. Nu hoppas vi att de problem som inte redan är lösta blir åtgärdade inom kort. Tacksam för er förståelse och tålamod i frågan.

Avslutningsvis ber vi er bidra med goda idéer och ge oss feedback på vårt arbete - positiv eller negativ. Om vi hjälps åt blir vi bättre.

Önskar er en fin höst.

Styrelsen.

Till hemsidan: [brfbokenas](#) lösenord "hejsan"

Frågor, tankar och funderingar? Maila oss på info@brfbokenas.se

Varma hälsningar,

Styrelsen, BRF Bokenäs 100



Skickat med Paloma