

Maj 2024

Till ordinarie föreningsstämman i Brf Lingonet i juni 2024

Rapport om förvaltningsrevision

Föreningsstämman valde i maj 2023 mig till uppdraget som internrevisor för en period på två år. Föreningen har haft en internrevisor sedan 2009, men det föreligger inte någon instruktion till revisorn från föreningsstämman. Jag har arbetat utifrån antagandet att internrevisorns uppgift är att löpande under verksamhetsåret följa styrelsens verksamhet för att säkerställa medlemmarnas möjlighet till inflytande och utkrävande av ansvar vid föreningsstämma.

Eftersom föreningens verksamhet granskas även av en auktoriserad revisor, med tyngdpunkt i räkenskaperna, har jag valt att koncentrera mig på styrelsens förvaltning av föreningen.

För att skapa grund för revisionen har jag läst samtliga protokoll från och med nr 153, 2022-10-04 till och med nr 173 2024-05-22.

Flera av protokollen är otydliga och ger intryck av osäkerhet om det egentliga syftet med protokoll från styrelsens sammanträden. En förbättring har dock skett mot slutet av den granskade perioden.

Jag har även ställt ett antal frågor till styrelsen. Jag har haft ett möte med ordföranden och en av ledamöterna i styrelsen för samtal om internrevisorns roll och övergripande synpunkter på styrelsens arbete. Min huvudsakliga, löpande kontakt med styrelsen har skett genom ordföranden.

Brf Lingonet har avtal om teknisk förvaltning med HSB Stockholm och om ekonomisk förvaltning med Fastum. Jag har inte granskat dessa företags arbete med BRF Lingonet.

I det följande redovisar jag mina viktigaste iakttagelser.

Ansvars- och arbetsfördelning i styrelsen.

Styrelsen förefaller från start ha eftersträvat en fördelning av arbetet med den löpande förvaltningen till alla ledamöter och suppleanter. En sådan organisation av arbetet kräver beslut och genomförande av en mycket tydlig struktur för ledning och uppföljning, vilket inte

kom till stånd förrän genom beslut i slutet av januari 2024. Dock oklart i vilken utsträckning den faktiskt förverkligats. Jag återkommer till detta avslutningsvis i denna rapport.

Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar förutsätter medlemskap i styrelsen att ledamoten är bosatt i fastigheten. Enligt praxis har avflyttning medfört att ledamot också lämnar styrelsen. Under detta verksamhetsår har två ledamöter lämnat styrelsen, varav en på grund av avflyttning. I det andra fallet har ledamoten på eget initiativ ”sagt upp sig” från styrelsen.

Medlemskap i styrelsen innebär del i ansvaret för styrelsens arbete och beslut. Det bör därför rimligen vara föreningsstämman som beslutar om entledigande under pågående mandatperiod. I nu aktuellt fall inlämnade ledamoten själv meddelande om att hon lämnade styrelsen till Bolagsverket, som avregistrerade vederbörande från uppdraget i styrelsen. Denna avregistrering skedde utan medverkan från vare sig Lingonets styrelse eller föreningsstämman.

Inom Brf Lingonet bör tillämpas ordningen att föreningsstämman inte bara utser ledamöter utan även befriar från uppdrag under löpande mandatperiod.

Upphandling av projekt för fastighetens underhåll.

Fastighetens fyra trappuppgångar har målats om under året. I föreningens underhållsplan förutses detta behöva ske fyra år senare. Underhållsplanens syfte är att ge styrelsen möjlighet till underhåll av fastigheten med god ekonomi. I styrelsens protokoll 153 från 2022-10-04 framgår av §8 att beslut om åtgärd med kostnad över 500' alltid ska föregås av att en ordentlig översyn beställs och genomförs innan beslut fattas.

Någon egentlig förklaring till att ommålningen tidigare lagts i förhållande till underhållsplanen redovisas dock inte i protokollen.

Styrelsen har valt att upphandla projektet endast under medverkan av styrelsens ledamöter/suppleanter (Se protokoll 161 §7.). Det vill säga utan extern, sakkunnig medverkan. Upphandlingsaktiviteter har pågått mellan 22/5 och 8/11. Två skriftliga anbud har erhållits. Enligt uppgift har dessutom tre muntliga avgivits. Den offert som antogs kom från en enskild firma som bildades 20/10 2023. Beslut fattades den 8/11 . Någon budget för helheten har inte redovisats i protokoll eller beslutsunderlag. Den totala kostnaden för projektet uppgår i april 2024 till 725.822 inkl moms. Betalning förefaller ha skett fortlöpande mot fakturering, dock utan beslut i styrelsen. Något uttryckligt delegationsbeslut finns inte protokollfört. Härtill kommer en beslutad kostnad för dekormålning på 269.000.

Upphandling i konkurrens syftar till att säkerställa bästa möjliga kvalitet i arbetet till rimlig kostnad. Alltså inte självklart till lägsta offererade pris. Om styrelsen valt att anlita HSB eller fristående teknisk konsult för upphandling och uppföljning skulle urvalet offerter sannolikt kunnat bli flera och säkerheten i uppföljningen kunnat bli högre. Enligt uppgift hade HSB

ursprungligen haft detta uppdrag, men inte utfört det på grund av sjukdom. Någon medverkan av fristående konsult har inte övervägts. Inte heller att projektet skulle senareläggas.

Antalet inkomna offerter, inklusive de muntliga och den tid offertinhämtning tog, bör bedömas mot bakgrund av det mycket stora antalet målerifirmor i Stockholmsregionen.

Information till medlemmarna

Medlemsinformationen har efterhand förbättrats. En ny hemsida och två medlemsblad, utdelade till alla medlemmar har givit medlemmarna bra upplysningar. Dock saknas fortfarande information till medlemmarna med en ordentlig analys av föreningens ekonomi och redogörelse för styrelsens bedömning för framtiden. En sådan borde ha givits i samband med den under hösten beslutade avgiftshöjningen.

Något särskilt informationsmöte för medlemmarna har inte anordnats. Ett sådant har ett värde utöver vad ett informationsblad kan ge, eftersom medlemmarna kan ställa frågor till styrelsen.

Sammanfattande slutsats av granskningen

Brf Lingonet bedriver genom sin fastighet en ganska stor verksamhet. För de boende representerar en bostadsrätt i många fall en mycket stor del av den personliga ekonomin.

En förenings styrelse har mycket stora befogenheter och även ett mycket stort ansvar. Att förvalta en stor fastighet innebär att man måste hantera komplicerade ekonomiska, rättsliga och tekniska faktorer.

Undantagsvis lyckas en föreningsstämma sätta samman en styrelse som besitter all nödvändig förmåga. Betydligt vanligare är att styrelsen måste ta råd och operativt stöd från utomstående. Till hur stor del detta sker varierar både över tid och mellan föreningar.

Mycket ofta blir arbetsbelastningen stor för en eller flera styrelseledamöter. Styrelsens förmåga påverkas också av att ledamöter av olika skäl slutar, ofta under löpande verksamhetsår. Föreningens medlemmar visar mycket varierande benägenhet att avsätta tid för styrelsearbete. Slumpen spelar därför ganska stor roll för hur styrelsen skall kunna fungera och hantera sitt uppdrag.

I Lingonets fall har föreningen sedan sin tillkomst köpt ekonomisk förvaltning av ett företag och teknisk förvaltning av ett annat. I det avtal styrelsen har träffat regleras omfattningen av företagets insatser.

I det föregående framgår det att jag inte anser att styrelsen anlitat professional expertis i rimlig utsträckning.

I samtal under revisionsarbetets gång har frågan väckts om inte en organisationsförändring skulle vara motiverad. En sådan har initierats inom styrelsen

Min egen uppfattning är att en sådan snarast bör ske och att den även bör omfatta arbetsfördelningen mellan styrelse och teknisk/ekonomisk förvaltning.

Styrelsen bör fortsättningsvis koncentrera sitt arbete på beslut och uppföljning av besluten.
Underlag för beslut och verkställigheten av dessa bör i största möjliga utsträckning ske genom köpta tjänster.

Stockholm den 31 maj 2024

Bjarne Kirsebom