



Datum och tid: Måndag den 5 Juni kl:18,30

Plats: Zandershus, Smedstorpet, Vittinge

Hus Närvaro Fullmakt

1	x		Antal röstade: 26 st
2	x		
3	x		
4		x	Genom fullmakt inom hushållet
5	x		
6	x		
7			Genom fullmakt till 21
8	x		
9	x		
10	x		
11	x		
12	x		
13	x		
14	x		
15		x	
16	x		
17			
18	x		
19	x		
20		x	
21	x		Genom fullmakt inom hushållet
22	x		
23	x		
24	x		Genom fullmakt till 5
25		x	
26	x		
27	x		
28	x		
29			
30			

Till föreningsstämman i RB Smedstorpet

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Smedstorpet, org. nr. 7696019541 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innebär att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelseledarmötena beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vittinge 2023-05-21
Ort och datum

Anna Weinheimer

Anna Weinheimer

Av föreningsstämman utsedda internrevisor

Förstudie inför friköp – leverabler.

- Utredda förutsättningar för friköp:

1. **Befintlig detaljplan och eventuella begränsningar.**

Verifiera genom kontakt med kommunen om detaljplanen behöver ändras. Vilka ändringar behövs i sådana fall och vilka kostnader medför detta? Vilka handlingar behövs, hur tas dessa fram och till vilken kostnad?

2. **Planutredning** innehållande kartor visande avstyckade tomter för såväl individuella medlemmar som kommande samfällighetsförening. Verifiera med lantmäteriet att tomterna kan avstyckas enligt önskemål och att de uppfyller eventuella krav gällande storlek, tillgång till väg etc.

- Utforma och presentera en lämplig tidsplan för friköpsprocessen utifrån lantmäteriets handläggningstider, föreningens ekonomi och lämplig målkostnad för friköp baserat på Smedstorpets medlemmars ekonomiska situation.
- Utarbeta handlingsplan innehållande konkret information och actions gällande samtliga moment fram till friköpsprocessens avslut, inklusive bildande av samfällighetsförening (med förslag på stadgar), likvidation av befintlig förening och stämmor inför beslut. Visuellt presenterat på tidsplanen.
- Ekonomisk analys och friköpskalkyl

1. **Analys av blivande samfällighetsförening**

A: Vilka gemensamma anläggningar och installationer kommer samfällighetsföreningen att ansvara för. Kommer kommunen debitera samfälligheten för vatten och avlopp, eller kommer varje fastighetsägare kunna ha egna avtal? Om individuella avtal med kommunen inte är möjligt, hur beräknas och interndebiteras varje fastighetsägare av samfälligheten? Hebynet och fiber, hur påverkas befintliga avtal. Befintlig installation och dragning av antennkabel för TV, hur påverkas den? Områdets bommar? Kostnader och intäkter för Zanders hus. Möjlighet till utbyggnad när Zanders ägs av samfällighetsförening. Sophämtning?

B: Ekonomisk plan inklusive underhållsplan för blivande samfällighetsförening behöver tas fram. Som inkluderar dikning, garage, bommar, asfaltering, belysning, underhåll av grönområden, Zanders och allt annat gemensamt som kanske saknas i dagens underhållsplan.

C: Vilka eventuella områdesregler kommer behöva gälla och anges i samfällighetsföreningens stadgar. Kan t.ex fasadfärg regleras? Eventuellt annat dagens medlemmar behöver förhålla sig till och besluta om gällande blivande samfällighetsförening?

2. Friköpsprocessens kostnadskalkyl

Summering av kostnader inför friköp. Dvs beräknade kostnader för avstyckning och lantmäteri. Detaljplaneändringar. Tillkommande markarbeten för tillgång till väg till varje kommande fastighet. Skatter, bildande av samfällighetsförening, likvidationskostnader, lösen av föreningens lån. Kostnader för eventuellt anlitan­de av externt juridiskt bistånd. Etc.

3. Individuell friköpskalkyl

Kostnad för friköp: Hur stor blir den för varje medlem, baserat på blivande tomtstorlek och lägenhetsyta? Hur kompenseras kostnad för friköp för medlemmar med mindre tomter? Dvs vilken effekt får blivande tomtstorlek på friköpskostnaden och fördelningen av föreningens lån på varje medlem? Lagfarts och pantbrevskostnader.

Boendekostnad efter friköp: Vilka blir boendekostnaderna och hur kan dessa påverkas efter ett friköp? Inkluderat fastighetsskatt etc. Hur blir boendekostnaderna utan friköp? Jämförelser görs baserat på underhållsplan och skatteeffekter samt olika finansieringslösningar gällande underhållskostnaderna.

Värde efter friköp: Hur påverkas fastighetens värde efter friköpet och vilket marknadsvärde är rimligt att förvänta sig? Hur motiveras förväntat värde? Är det baserat på lokala marknadsvärden? På vad baseras dessa värden?

Skattekonsekvenser: Vilken skatt kommer varje medlem kunna förvänta sig (baserat på individuellt anskaffningsvärde) och hur kan skatten finansieras (t.ex via uppskov)?

4. Finansiering

Kontakta banker och ta fram lösning för finansiering för friköp som **inkluderar** de medlemmar som är äldre, har låg inkomst eller t.ex betalningsanmärkningar.

- Informationsmaterial och informationsdelning

1. Producera individuell broschyr till varje medlem innehållande all relevant information inför friköp. Så väl generell information gällande skillnader mellan eget ägande och medlemskap i BRF, som friköpskalkyl baserad på medlemmens individuella förutsättningar, anskaffningsvärde och skatteeffekter. Samt karta utvisande blivande tomt. Och en genomförandeplan innehållande deklara­tionshjälp, och checklista med todo's (t.ex teckna ny villa/hemförsäkring etc etc).

2. Informationsmöte med föreningens medlemmar med genomgång av förstudien.

- Genomförande av stämmor inför beslut om friköp

Förbereda material och leda två föreningsstämmor inför beslut om likvidation och friköp.

Bilaga 3

Motion till årsstämma 2023 för BRF Smedstorpet 1.

Anlita Henrik Valerian för utredning av förutsättningar för friköp av lägenheter.

Föreningens ekonomi och underhållsplan under kommande 10-års period gör det ekonomiskt väldigt förmånligt för medlemmarna att köpa ut sina lägenheter. Dels leder ett friköp till betydligt lägre månadskostnader för de boende, vilket är väldigt viktigt när större renoveringar behövs (så som tak, fönster etc). Och dels så leder ett friköp till ökade värden i medlems boende.

En friköpsprocess väntas ta ca 3 år att genomföra.

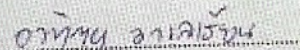
För att genomföra ett friköp krävs beslut i två separata föreningsstämmor, där den andra stämman behöver rösta igenom förslaget med 2/3 majoritet för att friköpet ska kunna bli verklighet.

Innan ett friköp slutgiltigt kan beslutas behöver dock medlemmarna få rikligt med kött på benen för att kunna ta beslut. Ett förarbete behöver därför genomföras för att utvärdera vad ett friköp innebär för var och en av medlemmarna. Såväl vad gäller skattekonsekvenser, kommande samfällighetsförening, process, kostnad för friköp, tomtgränsers beskaffenhet och vilken ekonomi (specifikation av månadskostnad) varje medlem kan förvänta sig efter ett friköp.

Henrik Valerian erbjuder sig att genomföra en sådan utredning för en kostnad om max 100.000 SEK.

Jag föreslår därför till stämman att föreningen anlitar Henrik Valerian för att utreda förutsättningarna för friköp.

Vittinge 2023-01-29



Athittaya Valerian
Smedstorpsvägen 20

Tillägg till protokoll 2023:2 från årsstämma 5 juni 2023 i BFR Smedstorpet 1

j) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Vid stämman uttryckte de som röstade emot ansvarsfrihet följande: Det är orimligt att den avgående styrelsen får ansvarsfrihet för skador som påtalats av Henrik Valerian, bland annat gällande dåligt underhåll av skorstenar, när kommande styrelse kommer hållas ansvarig för dessa.

l) Motioner från medlemmar

Redogörelsen som postats på Facebooksidan och det hänvisas till bör bilageras protokollet.

Under diskussionen framför Henrik Valerian att han ser ett flertal brister i förvaltning och underhåll bland annat en eventuell överhängande brandrisk förknippat med lägenheternas skorstenar. Inspektionsluckor saknas i 22 av föreningens lägenheter trots instruktioner om åtgärd vid löpande brandskyddskontroller sedan brandskyddskontroller började utföras. Därmed var till exempel rostangrepp i skorstensbottnar inte kända varpå risk för brand fanns. Stämman frågade vilka de övriga riskerna är men Henrik Valerian svarade att de inte skulle delges under stämman utan presenteras senare på föreningens Facebook -sida.

Under diskussionen framfördes att det är svårt för en kommande styrelse att veta vad deras uppdrag väntas vara om de inte vet vad förstudien kommer fram till. Förslag framfördes att den styrelse som väljs under mötet ska sitta tills förstudien presenteras. Den styrelsen skulle inte heller hållas ansvarig för att åtgärda de brister som påtalats under mötet.

Aktörer som anger ett fast pris gör förstudien till ett lägre belopp än det maxbelopp Henrik Valerian angivit. Emma Söderback talar även om att i den uppdragsbeskrivning Henrik Valerian lämnat till styrelsen ingår fler punkter än de andra aktörerna genomför.

Henrik Valerian var närvarande under röstningen.

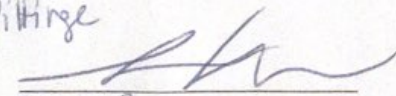
m) Val av styrelseledamöter och suppleanter

Innan röstning om ny styrelse fastlogs att kommande styrelse väljs för att verka tills förstudien är presenterad samt att den styrelsen inte kommer hålla ansvarig för att åtgärda de brister som diskuterats under mötet.

Ingen valdes som styrelsesuppleant och därmed fick föreningen inte en fulltalig styrelse. Det beslutades ändå att låta den nya styrelsen verka interimistiskt till extrastämman som ska hållas när förstudien är klar.

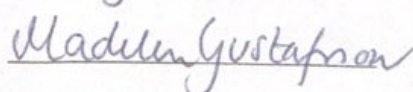
Maria Bergqvist

1/8 Vittinge


Maria Bergqvist

Madelen Gustavsson

Vittinge 1/8


Madelen Gustavsson