

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen

Org.nr 769616-3083

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen för år räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.


Styrelsen har fattat beslut om renovering av en hyreslägenhet under 2009. Styrelsen har inte visat att offerter begärts från flera olika leverantörer före beslut om vem som skulle få uppdraget att genomföra renoveringen. Hyreslägenheten har efter renoveringen sålts som bostadsrätt. Vi kan inte bedöma om renoveringskostnaderna medfört att köpeskilling för bostadsrätten ökat.


Styrelsen har ingått ett avtal om teknisk förvaltning av bostadsrättsföreningens fastigheter med styrelseledamoten Karel Packaléns enskilda firma Artifix. Avtalet gäller från 2009-01-01. Styrelsen har inte visat att offerter begärts från flera olika tänkbara leverantörer före beslut om att ingå nämnda avtal.

Vi kan inte bedöma om ovan redovisade brister i styrelsens arbete med upphandling av tjänster har lett till skada för föreningen.

Vi kan med anledning av ovanstående varken tillstyrka eller avstyrka att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 mars 2010


Per Lundfors
Godkänd revisor


Monica Alvarez
Internrevisor



Plommongården

Styrelsens kommentar till revisionsberättelsen

Föreningens revisorer har valt att kommentera två av styrelsens åtgärder under det gångna året:

1. Renoveringen av hyreslägenhet nr 1146 inför försäljning av lägenheten.
2. Avtalet om teknisk förvaltning (dvs fastighetsförvaltning) med firman Artifix, som ägs av styrelseledamoten Karel Packalén.

Revisorerna kritiserar inte renoveringen eller avtalet i sig. Däremot menar de att det är en brist i styrelsens arbete att vi inte har tagit in offerter från flera företag, för att kunna jämföra priser, innan vi anlidade de firmor som 1) utförde renoveringen och som 2) sköter en del av den tekniska förvaltningen.

Revisorerna skriver att de inte kan bedöma om detta har skadat föreningen, dvs inneburit en större kostnad än nödvändigt. Därför kan de varken tillstyrka eller avstyrka att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet. (Ansvarsfrihet för styrelsen är en av punkterna på dagordningen vid årsstämman. Det innebär att stämman godkänner styrelsens sätt att sköta föreningens verksamhet och ekonomi.)

Vi vill ge en närmare förklaring till de båda punkter som revisorerna tar upp:

1. När det var dags att renovera lägenhet 1146 hade vi redan hunnit få goda erfarenheter av ett antal firmor som efter upphandling hade fått i uppdrag att utföra olika arbeten åt föreningen. Dessutom hade vi genom fastighetsförvaltaren Artifix god kännedom om både hantverksfirmor och kostnadsläget på det området. Vi bedömde att en ny upphandling inte skulle ha lett till en lägre kostnad utan bara till att renoveringen skulle komma igång senare än nödvändigt. Därför anlidades de firmor som vi bedömde skulle ge oss god kvalitet till lägsta pris.

Inför den föreslagna försäljningen av hyreslägenhet 1119 (som också kommer att behandlas på stämman) gjorde styrelsen redan i februari upp preliminära planer för ett mer formellt förfarande, med upphandling utifrån en specificerad uppdragsbeskrivning.

2. Som många säkert minns förorsakade rörspolningen vintern 2008/2009 flera vattenskadorna som omedelbart måste åtgärdas. Det omfattande reparationsarbetet leddes av styrelsens fastighetsansvarige, Karel Packalén. De övriga i styrelsen insåg snart att situationen var ohållbar och att vi antingen måste anlita en annan arbetsledare eller ersätta Karel för all tid han lade ner, eftersom det inkräktade rejält på hans ordinarie arbete och innebar att han förlorade inkomster.

För att inte tappa värdefull tid medan arbetet med vattenskadorna pågick, och för att fortsätta dra nytta av den ingående kunskap Karel har om fastigheten, bedömde övriga styrelsen att det skulle vara mest fördelaktigt för föreningen att teckna ett avtal om fastighetsförvaltning med Karel, genom hans firma Artifix. (Offerten från Artifix kunde dessutom prismässigt jämföras med de offerter för teknisk förvaltning som styrelsen hade tagit in något år tidigare, utan att då teckna något avtal om denna tjänst.)

Innan avtalet tecknades bad vi Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) att granska ett utkast. Vi kontaktade också föreningens externa revisor för att försäkra oss om att det var möjligt för Karel att sitta kvar i styrelsen om han utförde uppdrag för föreningen. Karel deltar naturligtvis inte när styrelsen fattar beslut som gäller avtalet med hans firma. Avtalet tecknas dessutom bara för kortare perioder i taget, för att enkelt kunna avslutas när det inte längre behövs, dvs när den mest akuta delen av underhållsarbetet efter övertagandet från Svenska Bostäder är klart. Eftersom det har visat sig att fastighetsunderhållet har varit mer eftersatt än vad vi tidigare visste har föreningen fortfarande ett avtal med Artifix.

Efterhand har det ändå visat sig bli opraktiskt och svårt för styrelsen att överblicka och följa upp utfört arbete när vi har två olika firmor – Åkerlunds och Artifix – som ansvarar för så likartade arbetsuppgifter inom fastighetsförvaltningen. Det har också visat sig svårt att dra gränsen mellan det fastighetsförvaltande uppdrag som utförs av styrelsens ledamöter och de arbetsuppgifter som utförs av Artifix. I slutet av januari i år beslutade styrelsen därför att börja planera för en upphandling av samlad fastighetskötsel och teknisk förvaltning.

Under både 2008 och 2009 har styrelsen fattat beslut om en rad olika arbeten, stora som små. Några exempel är uppdragen att utarbeta en underhållsplan och en energideklaration, att göra en teknisk undersökning av garaget, att ta fram en arbetsbeskrivning för renoveringen av alla fönster och därefter att genomföra fönsterrenoveringen, att utforma ett förslag till omdaning av gården och därefter att genomföra omdaning.

En självklar del av planeringen av alla dessa arbeten har varit att ta in offerter för att få ett så fördelaktigt pris och en så bra kvalitet på arbetet som möjligt. I just de två fall som revisorerna anser har skötts bristfälligt gjorde styrelsen alltså bedömningen att det inte skulle ha varit mer fördelaktigt för föreningen om vi först hade inhämtat offerter. Särskilt när det gäller det akuta behovet av arbetsledning och teknisk fastighetsförvaltning på grund av det eftersatta underhållet ansåg vi att en upphandling tvärtom skulle ha varit negativ för föreningen.

Vi hoppas att du som medlem i föreningen är nöjd med den här förklaringen och att du därmed är beredd att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2009.

Enskededalen den 14 mars 2010



Christian Kroon
Ordförande Brf Plommongården Dalen