

Örebro 30 Sept 2023

Motion 2:1, 2:2 och 2:3 Angående besparingar inför årsmöte November 2023 Brunnsgårdets Samfällighetsförening

Inte minst under nu rådande ekonomiska situation i samhället bedömer vi det vara väsentligt att minimera hushållens boendekostnader så mycket som möjligt. Vi vill därför föreslå några besparingar, nedan presenterade, som vi anser kunna genomföras utan större risker för samfälligheten och/eller enskilda hushåll på Brunnsgärdet Örebro. Ett genomförande av samtliga förslag bedöms av oss, förutom att vara ekonomiskt fördelaktigt för hushållen i samfälligheten, kunna minska risken för inbrott i garage samt verka för positiva kontakter mellan grannar/hushåll.

- 2:1 Styrelsen minimeras till att omfatta fyra ledamöter och fyra suppleanter, vilket utgör ett minimum enligt samfällighetens stadga §5 1973:1150 2018-11-15, under kommande tvåårsperiod.
- 2:2 Styrelsearvoden liksom arvoden till grändombud och andra av styrelsen arvoderade fryses på nuvarande individuell ersättningsnivånivå under kommande tvåårsperiod. Detta med option omfattande ytterligare två år.
- 2:3 Avtal med nuvarande vaktbolag sägs snarast möjligt upp, alternativt förlängs ej. Inget nytt avtal med vaktbolag ingås under åtminstone kommande tvåårsperiod. Regelbunden tillsyn av parkeringsplatser samt garage genomförs i stället genom att s.k. grannsamverkan etableras. Planerande och genomförande av grannsamverkan genomförs lämpligen i nära samarbete med grändombuden.

Med vänliga hälsningar

Lars Bergvall Porla Gränd 21, telefon: 010 487 40 38. lars.g.bergvall@outlook.com

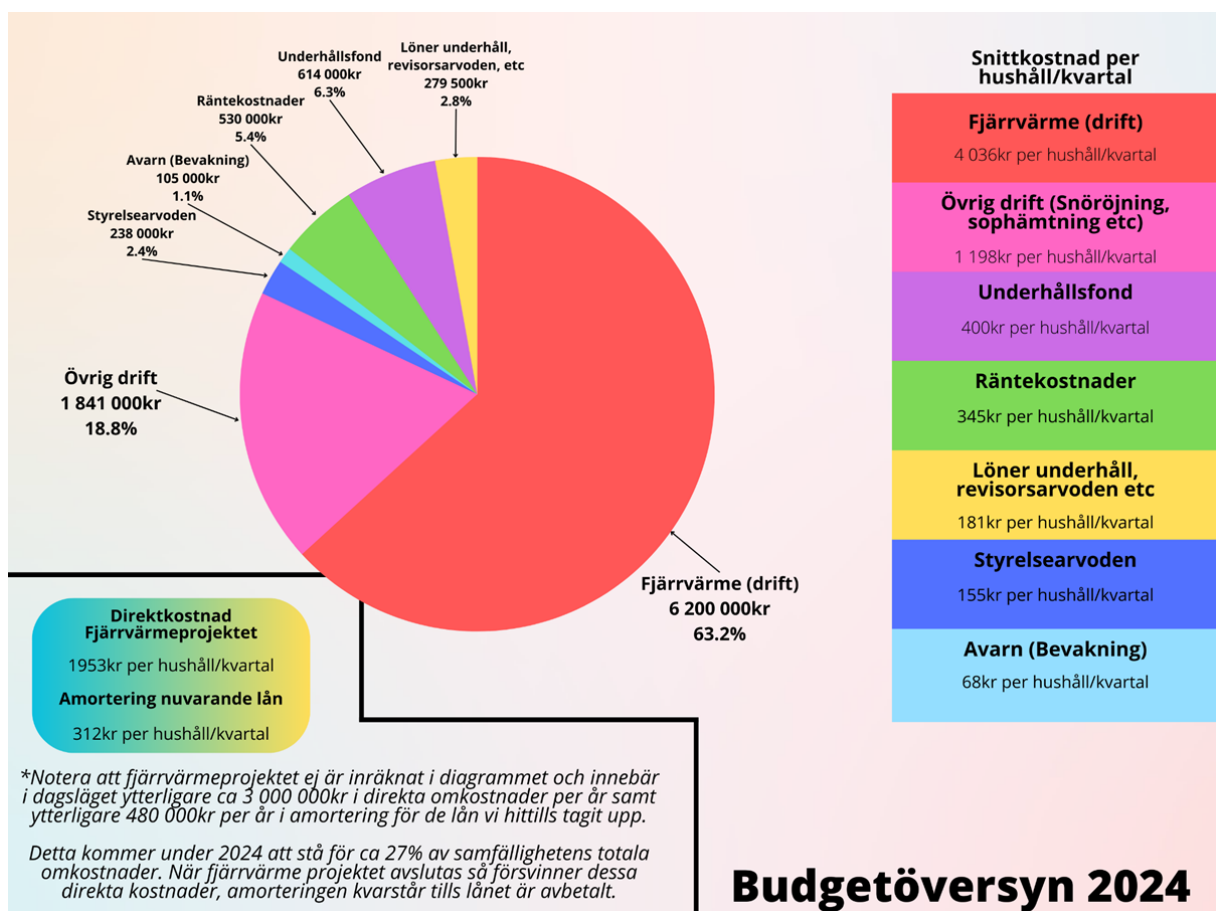
Thomas Fredriksson Porla Gränd 7, telefon: 0730-840226. thomas.fredriksson84@gmail.com

Örebro 15:e nov 2023

Motion 2:1, 2:2 och 2:3 Angående besparingar inför årsmöte November 2023 Brunnsgårdets Samfällighetsförening

Styrelsens yttrande:

För att ge en god förståelse och grund till svaren till motion 2:1, 2:2 samt 2:3 vill styrelsen börja med att ge medlemmarna en tydlig bild av hur våra kvartalsavgifter används och fördelas. Diagrammet nedan visar samfällighetens totala estimerade kostnader i relation till varandra enligt budgeten för 2024.



Observera att det enskilda hushållets fördelning varierar relaterat till det enskilda hushållets verkliga förbrukning. Det egna hushållets fördelning är därför inte exakt densamma som i ovan redovisat diagram men torde följa fördelningsgraden i stort.

2:1 Styrelsens yttrande

Brunnsgärdets Samfällighetsförening är en stor förening som berör hundratals medlemmar. För att få bred uppslutning, fånga upp och främja medlemmars intressen från alla gränder, åldrar, perspektiv och för att ta vara på medlemmarnas kompetens har föreningen valt att ha en stor styrelse.

Att sköta föreningens tekniska, juridiska och ekonomiska ansvar, åtaganden och arbetsuppgifter kräver styrelsen tillsammans sammanlagt tusentals arbetstimmar varje år. Detta är arbete och uppgifter som måste genomföras oavsett styrelsens storlek och innebär att om styrelsens antal personer minskar så ökar arbetsbördan på kvarvarande ledamöter. Nuvarande bas för styrelsens arvode grundas i den totala tiden styrelsen förväntas lägga för att sköta föreningen och utgår från ett rimligt timarvode i förhållande till samfällighetens storlek. Vid ökad arbetsbörda på kvarvarande ledamöter finns risk att de uppdrag som styrelsen inte hinner med att utföra istället måste läggas ut på konsulter eller köpas in som tjänst. Det resulterar sannolikt istället i ökade kostnader för samfälligheten totalt sett och helt motsatt effekt mot motionens syfte.

Ett exempel är omläggningen av de tjänster som Egeryds tidigare utfört vilket kostade föreningen mer än en halv miljon kronor varje år. Tack vare styrelsens arbete har vi reducerat kostnaden till ett minimum och sparat hundratusentals kronor varje år. Ett annat exempel är momsen som föreningen i år retroaktivt fått tillbaka tack vare styrelsens insatser. Det gav ett tillskott till samfälligheten på ca 1.3 mkr, pengar som återinvesteras in i fjärrvärmeprojektet och minskar behovet av lån. Resultatet i längden ger oss medlemmar lägre räntekostnader för utbytet av fjärrvärmeanläggningen. Om styrelsen minskar antalet ledamöter är det stor risk att denna typ av besparingar utgår.

Som illustrerat i diagrammet ovan så står styrelsearvoden för endast 2.4% av samfällighetens totala löpande omkostnader under 2024 eller 51 kr i månaden per hushåll. Ett minskat antal ledamöter påverkar det enskilda hushållet försumbart och genererar ca 10 kr per månad. Om man vill göra skillnad på riktigt vill styrelsen istället belysa att, som synes i diagrammet, den absolut största posten i kvartalsavgiften är driftkostnaden. Fjärrvärmens står för 63.2% av våra totala kostnader, motsvarande 4036 kr i snitt räknat på kvartalsavgifterna för 2024. Näst därtill kommer föreningens gemensamma driftkostnader på 1198 kr per kvartal. Slår vi ut de direkta kostnaderna & amortering för det pågående fjärrvärmeprojektet per hushåll så uppgår dessa till ca 2265 kr i snitt per hushåll/kvartal utöver driftkostnaderna.

Den största delen av avgiften, där man kan göra skillnad på riktigt ligger alltså inte i att minska antalet ledamöter i styrelsen. Det mest effektiva sättet att spara pengar är att minska det egna hushållets förbrukning av fjärrvärme. Det kan man göra genom att hålla nere inomhustemperaturen och vara sparsam med varmvattnet. Varje grad lägre inomhustemperatur minskar kostnaden med ca 7% dvs 283 kr minskning i snitt per kvartal (enligt uppgifter från EON) och varje minut mindre varmvattenförbrukning genererar direkt lägre kostnad för hushållet. Tack vare övergången i debiteringsgrunden för fjärravläsningen av egenförbrukning som infördes förra året är det numer lättare att se och påverka sin kostnad med hjälp av minskad förbrukning.

Styrelsen har utöver detta redan förekommit i ämnet "besparing". Budgeten för styrelsearvoden 2024 ligger något under det av samfälligheten beslutade arvodesutrymmet.

Styrelsen föreslår, med grund i ovan nämnda skäl, att punkt 2:1 i motionen avslås.

2:2 Styrelsens yttrande

Att vara relevant i arvodering är viktigt, dels för att vår förening i sig är stor och har ett stort ansvar att förvalta och utveckla vår gemensamma anläggning och dels för att en styrelsepost innebär många timmars arbete utöver redan existerande privata och yrkesmässiga åtaganden. Arvodet bör korrelera och koppla till de många timmar av engagemang och stundom hårt arbete som både ledamöter och suppleanter utför. Arvodet behöver inte vara extravagant på något sätt men det behöver spegla ett rimligt "tack för gott utfört arbete i vår förening, till allas vårt bästa". Ett relevant arvode gör också att det blir lättare att attrahera rätt personer och drivna kandidater att engagera sig i vår förening.

Vår förening måste hänga med i samhällets ekonomiska utveckling. Förra årets höjning av styrelsearvoden är ett resultat av att arvodena under en längre period gradvis halkat efter samhällsutvecklingen. Under vissa år bakåt i tiden har arvodena stått oförändrade, andra år har ökningen varit blygsam. Därför önskades en unik justering förra året för att åter komma upp i relevanta nivåer. Styrelsen anser att det finns en uppenbar risk för att en liknande situation kan komma att uppstå i framtiden om vi fryser arvodena nu igen.

För att undvika en liknande situation i framtiden så föreslår styrelsen istället, motsatt motionen, att budgeten för styrelsens arvoden framöver justeras kontinuerligt och att det i framtiden alltid justeras efter det så kallade "märket" som sätts av fackförbunden och arbetsgivarorganisationerna. Genom att följa "märket" säkerställer vi rimliga arvodesnivåer i framtiden som följer den generella utveckling i samhället.

I förslag om styrelsens arvoden 2024 föreslås därför en 3.47% ökning av arvodena. I kronor innebär det för varje medlem en ökning på 5 kr på nästa års kvartalsavgifter, totalt 20 kr per år.

Styrelsen föreslår, med grund i ovan nämnda skäl, att punkt 2:2 i motionen avslås.

2:3 Styrelsens yttrande

Ingen vill att grannens bil ska stå parkerad i långa tider och ta upp parkeringsplatser. Ingen vill att en utomstående ställer sig på "vår" parkering för att grannområdenas platser kostar pengar. Ingen vill få sina saker stulna pga att någon glömde och vips stod en port olåst en natt, ingen vill ha lacken på sin bil repad, rutan inslagen eller bensin slangad ur uppbruten tank när den står ute över natten (fast den egentligen ska ställas in i garaget). Och vad händer om man en mörk natt står där öga mot öga med en aggressiv och potentiellt farlig och våldsamt tjuv som är i högsta hugg att lasta in grannens däck, nya cykeln, grabbens moppe eller fasters elskooter in i sin skåpbil. Eller vad händer om en granne inte kan, vill eller glömmer att gå sina rundor en natt. Och tänk om det just den natten skedde ett inbrott.

Styrelsen är i grunden positiv och uppmuntrar till grannsamverkan då det är viktigt att vi alla hjälps åt att skydda både gemensamma och varandras egendomar. Men införande av grannsamverkan istället för den köpta tjänsten kommer att kräva en förändring av stadgar med förväntan på att alla medlemmar deltar i rondering. Det tror vi inte på. Eftersom grannsamverkan bygger på frivilligt engagemang som kan medföra en rad etiska dilemman bedömer styrelsen att våra gemensamma egendomar även fortsättningsvis bör bevakas externt samt att grannsamverkan sker som ett komplement till nuvarande köpt tjänst.

Extern bevakning har en avskräckande effekt på ovanstående scenarion både tack vare fysisk närvaro samt tack vare skyltning om bevakning monterade vid infarterna till parkeringarna (dessa skyltar nedmonteras per automatik om tjänsten sägs upp vilket kan medföra den negativa effekten att risken för inbrott ökar). Den lyfter även bort de etiska och efterlevande-problem vilka skulle kunna uppstå om grannsamverkan skulle införas istället för den köpta tjänsten.

Den upphandlade bevakningstjänsten innefattar idag rondering två gånger per dygn (nattetid) inklusive nödvändiga åtgärder t.ex. bötfälla felparkerade bilar, stänga garageportar, tillkalla polis etc. Det har under 2023 inkommit ett drygt tiotal rapporter som kan anses vara allvarliga, främst garageportar som står öppna men även misstänkta inbrott/skadegörelse på fordon där polis tillkallats. Därtill har vi fått hjälp med parkeringsåtgärder (böter) vid ett antal tillfällen under året.

Tjänsten kostar samfälligheten i dagsläget 1,1% av budgeten för 2024, vilket motsvarar 22 kr i månaden per hushåll. Styrelsen är övertygad om att denna ringa månadskostnad är en "billig" försäkring och en väl investerad slant mot förebyggande mot brott, obehag och skadestnader som skulle kunna uppstå för individen om föreningen avsäger sig tjänsten.

Bevakningstjänsten kommer även att vara en vital del när vi installerar elbilsaddning då vi kommer att behöva regler som styr tillgängligheten för dessa platser samt efterlevande-åtgärder. Utöver det kommer föreningen eventuellt behöva införa parkeringstillstånd till våra p-platser i framtiden, i och med områdesutvecklingen runt oss, i vilket området förtäts med lågt antal tillhörande p-platser. Då kommer vi att behöva bevakning av våra parkeringar än mer än idag.

Styrelsen kan däremot, under kommande år, se över avtalet med bevakningsbolaget - efterlevnad samt möjlig justering i omfattning och pris.

Styrelsen föreslår, med grund i ovan nämnda skäl, att punkt 2:3 i motionen avslås.