

Motion: Självförvaltning

av Styrelsen

Bakgrund

Styrelsen har under den senaste tiden arbetat för att sänka föreningens kostnader i en värld där alla delar av fastighetsskötsel, förvaltning och löpande kostnader ständigt ökar. Styrelsen har fokuserat på ett par olika punkter där vi anser att föreningen skulle kunna spara pengar genom att medlemmarna är mer aktiva i det löpande underhållsarbetet.

Självförvaltning (bilaga 1, bilaga 2) är ett skattefritt avdrag på årsavgiften, upp till den summa som motsvarar bostadsrättens andel av vad det skulle kosta att anlita ett företag att utföra arbetet. Arbetet skall vara av enklare slag, i vårt fall exempelvis trappstädning och trädgårdsskötsel.

Styrelsen anser att trappstädning och trädgårdsskötsel är två områden som skulle kunna skötas av föreningens medlemmar i stället för att föreningen köper in dessa tjänster. Styrelsen inser att en självförvaltning inte nödvändigtvis leder till en sänkning av föreningens kostnader och i den mån den gör det så leder den också till att föreningens intäkter minskar i samma proportion. Det är således inte ett system för att sänka allas årsavgift men ett rättvist sätt att sänka årsavgiften för de medlemmar som bidrar till den löpande driften.

Vad vill Styrelsen göra?

Styrelsen avser att skapa två arbetsgrupper för att dela upp inomhus- och utomhusarbetsuppgifter. Det skall givetvis inte finnas någon begränsning huruvida en kan ingå i båda arbetsgrupperna. För att gå med i en arbetsgrupp skall medlemmen i förstahand kontakta Ordförande och i andra hand styrelsen via epost (styrelsen@brfboken.nu).

Ersättning för arbetet dras från årsavgiften i enlighet med följande uträkning:

$$\text{Ersättning} = \frac{(\text{Bas} - \text{Kostnad för förbrukningsmateriel\&maskiner})}{\text{Antal medlemmar i arbetsgruppen}}$$

*Bas = Vad det kostar föreningen att anlita företag att utföra arbetet

I det fall då antalet medlemmar i arbetsgruppen inte är lika stort som antalet bostadsrätter så innebär det att en del av ersättningen inte kommer vara skattefri för medlemmen. Den skattefria delen räknas ut på följande sätt:

$$\text{Skattefri ersättning} = \frac{\text{Bas}}{47}$$

Där den beskattade delen räknas som inkomst av tjänst. Styrelsen ser här att det finns två vägar att gå, antingen så införs ett tak på ersättningen så att endast den skattefria delen "betalas ut" eller så sätts det inget tak och ersättningens storlek blir begränsad utifrån hur många som ingår i arbetsgruppen. Styrelsen ämnar inte att yrka på en begränsning styrd av den skattefria delen, men uppmanar medlemmar som tycker att den bör begränsas att yrka detta på årsmötet. Oavsett så kommer kostnaderna för lokalvård och trädgårdsskötsel inte bli högre än vad det kostar föreningen att köpa in dessa tjänster.

Ersättningen beräknas förslagsvis retroaktivt per kvartal (på samma sätt som IMD-EL kommer debiteras), efter att alla kostnader för förbrukningsmateriel och maskiner är inkomna till styrelsen. Kostnad för förbrukningsmateriel och maskiner anser styrelsen bör läggas på föreningen och inköp görs i samråd mellan styrelsen och arbetsgruppen.

Arbetsgrupperna förväntas ha löpande kontakt med styrelsen, men de ansvarar själva för att arbetet utförs.

Vad kostar de tjänster vi köper in idag?

Lokalvården kostar oss idag 76 500kr per år (15h i månaden). Då ingår alla förbrukningsartiklar och liknande, men samtliga arbetsuppgifter skulle kunna skötas genom egenförvaltning.

Trädgårdsskötseln är svårare att säga vad den kostar oss då det i avtalet med Axcell även ingår arbetsuppgifter som inte skulle kunna lösas genom självförvaltning, då de inte är av enklare slag. Men för att ha en siffra att förhålla sig till så ligger den fasta kostnaden på 204 556kr per år för fastighetsförvaltningen. Till detta kommer löpande kostnad för snörenhållning. När det gäller trädgårdsskötseln så kommer styrelsen behöva antingen förhandla om avtalet med Axcell eller hitta en annan utförare av fastighetsförvaltningen (frånsett de uppgifter som vi anser kan utföras inom självförvaltningen). Styrelsen ämnar även inhämta pris på vad det skulle kosta att utföra de arbetsuppgifter vi anser kan göras inom ramen för självförvaltning, för att på så sätt kunna räkna ut ersättningen till de som utför självförvaltningen.

När kan den föreslagna modellen införas?

Arbetsgruppen som kommer ansvara för lokalvården kan ta över arbetsuppgifterna 3 månader efter att avtalet med nuvarande utförare sägs upp.

Arbetsgruppen som kommer ansvara för trädgårdsskötseln kan som senast från mars 2025 ta över arbetsuppgifterna. Styrelsen behöver förhandla fram ett nytt avtal för de arbetsuppgifter som inte är enklare underhållsarbete. Styrelsen avser dock att omgående efter årsmötet (under förutsättning för att motionen röstas igenom) ta kontakt med nuvarande utförare och inleda förhandlingen. Styrelsen anser att nuvarande avtal inte har följts fullt ut av utföraren och vi ser därför goda möjligheter att säga upp avtalet i förtid.

Styrelsen yrkar därför att..

1. ..styrelsen uppdras att implementera självförvaltning som beskrivs i motionen.
2. ..ersättningen beräknas genom formeln:
$$\frac{(\text{Bas} - \text{Kostnad för förbrukningsmateriel\&maskiner})}{\text{Antal medlemmar i arbetsgruppen}}$$
3. ..ersättningen inte begränsas till den skattefria-delen, utan kan vara större om det är få som deltar i självförvaltningen.

Bilagor:

1. [Bostadsrätterna Självförvaltning](#)
2. [Skatteverket Självförvaltning](#)