

Styrelsens svar på medlemmars synpunkter och kommentarer i Facebook-gruppen "Andelsägare på Tandådalens Fjällhotell".

- Föreningen, som bildades i slutet av 1970-talet, har idag 768 medlemmar med 3 050 veckoandelar fördelat på 90 boenden enligt senaste årsredovisningen. Efter några turbulenta år i början av 2000-talet var föreningen ytterst nära konkurs. En rekonstruktion genomfördes och den kommersiella verksamheten, i egen regi, avslutades. Under ett antal år därefter levde föreningen med en mycket knapp ekonomi. Stugor och lägenheter började bli slitna och det beslutades om en genomgående renovering som finansierades genom att avyttra det aktiebolag som drivit den kommersiella verksamheten samt med insatser från medlemmarna om 17 MSEK. Nu har det gått 15 år och det är åter igen dags att renovera för att uppnå en konkurrenskraftig standard.
- Under de senaste tio åren har styrelsen successivt byggt upp en likviditet som enligt senaste årsredovisningen uppgick till 7 MSEK. Detta har kunnat ske genom höjda veckoavgifter och en stor kostnadsmedvetenhet. Föreningens intäkter, förutom veckoavgifterna, kommer från uthyrning av restauranglokaler och två lägenheter i egen ägo som senaste året var nästan 1,9 MSEK.
- Under de två senaste verksamhetsåren har samtliga ytterdörrar och fönster ersatts i stugbyn samt hela ventilationspaketet (från 1979) som försörjer restauranglokal och kök. Detta till en kostnad av ca 7 MSEK som kunnat genomföras helt med egna medel.
- Som framgår av senaste årsredovisningen planeras för att påbörja en renovering av stugor och lägenheter där stugorna kommer att prioriteras först. Finansiering är tänkt att ske med egna medel från veckoavgifterna samt med banklån. Styrelsens ambition är att hålla renoveringen på en nivå som gör att vi inte behöver ta in extra insatskapital från medlemmarna. Vi kan för närvarande låna upp till 13 MSEK med redan uttagna pantbrev. Detta genom att vi årligen kunnat amortera 1,25 MSEK. Det finns även ett stämmobeslut från 2019 om att kunna ta ut ytterligare pantbrev med 24 MSEK för kommande renoveringar. Då det nu gått fem år sedan beslutet har styrelsen valt att ta med det som en punkt på tisdagens föreningsstämma för att uppdatera tidigare beslut. På grund av pandemin, ökade byggkostnader och räntor sköts renoveringen framåt i tid och planeras nu att påbörjas kommande vår 2025.
- Vår bostadsrättsförening äger en fastighet där vare sig styrelseledamöterna eller medlemmarna bor permanent. En utmaning för en styrelse i en sådan bostadsrättsförening, är den löpande dagliga kontrollen av fastigheten. Av nuvarande

styrelse är en ledamot bofast på orten och övriga bor från Skåne i söder till Hälsingland i norr. Detta innebär ibland en tidskrävande närvaro – speciellt när olika reparations- och renoveringsprojekt pågår.

- Efter en ändring i bostadsrättslagen för ett par år sedan har medlem som äger en eller flera bostadsrätter en röst. I vårt fall med veckoandelar innebär det en komplikation då flera medlemmar kan vara ägare till veckoandelar i samma lägenhet och har då en röst gemensamt. Om medlemmarna i samma lägenhet inte kan komma överens om hur de ska rösta så faller deras rösträtt. Lagstiftaren har inte tagit hänsyn till att det finns ett stort antal veckoandelsföreningar i landet och vad det innebär i att kunna upprätta korrekta röstlängder. Detta är anledningen till att styrelsen är strikta med obligatorisk förankringen. Då kan styrelsen upprätta röstlängden innan föreningsstämman inleds. Vidare är också detta ett av skälen till att vi idag inte erbjuder närvaro på stämman via Teams eller dyl.
- En fråga som vi noterat gäller det stora ägandet av veckoandelar som SkiStar och NCC står för. De erlägger exakt samma veckoavgift som övriga medlemmar enligt likabehandlingsprincipen i bostadsrättslagen. Det förekommer alltså inga rabatter eller andra ekonomiska fördelar. SkiStar och NCC betalade således även hela sin del av det insatskapital, om 17 MSEK, som togs in i samband med renoveringen för 15 år sedan.
- En synpunkt som förkommer är att styrelsens uppsättning har varit den samma i många år. De två största ägarna – SkiStar och NCC – har alltid haft och har plats i styrelsen. Den information styrelsen fått av valberedningen, genom åren, är att det varit ett svalt intresse bland medlemmarna att engagera sig i styrelsearbetet, detta har även varit fallet när frågan kommit upp på föreningens årsstämma. Styrelsearvodet – som dels skall täcka lönebortfall vid de möten som styrelsen håller 6-7 gånger per år, varav minst ett på plats i föreningens lokaler i Tandådalen men också en ersättning för det ansvar som åligger styrelsemedlemmarna – sänktes till 230 000 kr på föreningsstämman 2014 och kopplades till prisbasbeloppet vilket nu, med valberedningens förslag, innebär 294 000 kr (96 kr/veckoandel).

Med vänliga hälsningar,

Styrelsen
BRF Tandådalens Fjällhotell