

ÄGARINFORMATION

Nr. 8, vecka 42, 2019
www.brfresortvisby.se



Energifrågor

Till och med september i år har vi sänkt vår totala fjärrvärmeförbrukning med över 10 % jämfört med samma nio månader förra året och med över 20% jämfört med 2016.

Elförbrukningen pekar också åt rätt håll med nästan 5% lägre förbrukning. Under kvartal tre har vi kompletterat med elmätare i varje enhet även i huvudbyggnaden. Vi kan konstatera att förbrukningen inte är uppseendeväckande hög i dessa enheter däremot drar den centrala ventilations- och kylanläggningen i huvudbyggnaden oroväckande mycket energi.

Tidigare har bungalowsägare fått ett lösenord för att via "minenergi.elvaco.se" kunna se sin egen energiförbrukning. Genom att det nu finns elmätare även i huvudbyggnadens lägenheter kommer alla snart få sitt eget lösenord utsänt för att kunna följa sin förbrukning.

För juli till sept 2019 betalar föreningen totalt 148 678 kr för fjärrvärme och 240 258 kr för el.

Ägare i bungalows debiteras el och fjärrvärme enligt mätare i enheterna plus den förlust som finns i värmesystemet för att distribuera ut fjärrvärmerna. Den är dock minimal under sommaren.

Ägare av enheter i huvudbyggnaden debiteras el enligt mätare samt sin andel av elen till den centrala ventilations- och kylanläggningen. Bägge förbrukningarna kommer redovisas på fakturan. Gällande fjärrvärme debiteras ägarna för sin andel av dessa tre månaders förbrukning där hänsyn även tas till hur många dagar som enheten stått i bokiningsläge.

Resterande kostnader betalas av föreningen såsom uppvärmning av varmvatten (97 000 kr), gemensamma pumpar, energin till soprum, utebelysning, energi till elbilsladdare mm samt för restaurangens och Novis energi. Uppvärmningen av poolen kommer hädanefter att debiteras Novi. Allt i enlighet med gällande hyresavtal.

Ni som inte har uthyrningsavtal med Novi

Från och med årsskiftet 2019/20 finns det ett mindre antal medlemmar som inte längre har uthyrningsavtal med Novi. Novi har därför låtit jurist utreda vem som har rätt till poolen och poolområdet och juristens slutsats är att Novi har en exklusiv rätt att stänga ute ägare som Novi inte anser har rätt till området exempelvis de som inte har uthyrningsavtal.

Styrelsen har en annan ståndpunkt och anser att styrelsen i enlighet med hyresavtalet har rätt att besluta om att alla ägare, medlemmar och deras gäster har rätt att nyttja poolen. Innan styrelsen fattar ett sådant beslut ska en av styrelsen anlita jurist göra sin tolkning av hyresavtalet. Däremot kommer inte något beslut fattas om att ägare utan avtal med Novi får låta sina andrahandshyresgäster ha rätt till poolområdet.

Fler klargöranden gällande de som ej har uthyrningsavtal med Novi:

- Nyckelhantering: Enligt hyresavtalet punkt 9.3 så ska Novi tillhandahålla en smidig nyckelhantering för alla bostadsrättsinnehavare.
- Wi-fi: Enligt hyresavtalet punkt 9.7 så ska Novi se till att samtliga enheter på anläggningen har tillgång till wifi-nätet.
- TV: Enligt hyresavtalet punkt 9.8 ska Novi ha en central tv-anläggning som samtliga enheter kan koppla upp sig mot.
- Gym inomhus: Novi har exklusiv rätt att besluta vem som har tillträde.
- Andrahandsuthyrning: Det kommer ta styrelsen upp till 4 veckor att godkänna en andrahandsuthyrning efter att en komplett ansökan skickats in beroende på antal ärenden och när nästa styrelsemöte ligger.

Ägarbokning / blockning

Tänk på hur ni bokar er enhet. Använd begreppen Ägarbokning respektive Blockning för de datum ni ej vill att Novi ska hyra ut er enhet.

Ägarbokning innebär att enheten är uppvärmd till 21 grader.

Blockning innebär att Novi ej hyr ut er enhet och värmen är sänkt till ca 15-16 grader..

Skattemyndigheten om äkta/oäkta förening

Skatteverket har ännu ej fattat beslut om vi är en oäkta eller äkta förening.

Styrelsen har därför tecknat en komplettering till uthyrningsavtalet med Novi, att parterna, Novi och föreningen, har rätt att före den 1 dec, säga upp samtliga befintliga uthyrningsavtal per 2019-12-31 för omförhandling om det vid tidpunkten för uppsägningen finns risk eller har bekräftats att skatteverket inte bedömer föreningen som ett äkta bostadsföretag. Avsikten med omförhandlingen ska vara att minimera de negativa skattemässiga konsekvenserna för medlemmarna.

Om skatteverket vidhåller att vi inte är ett äkta bostadsföretag avser styrelsen, på inrådan av föreningens skatterådgivare, att överklaga beslutet.

Bakgrund:

- Att driva hotell i bostadsrättsform är skattemässigt problematiskt. Enligt föreningens revisor och skatterådgivare bör dock de åtgärder styrelsen tidigare vidtaget klassa föreningen som en äkta bostadsrättsförening. Dock är det inte säkert att skattemyndigheten bedömer föreningen likadant.
- Om föreningen även fortsättningsvis klassas som en oäkta förening och om nuvarande uthyrningsavtal fortsätter gälla kan alla ägare drabbas av en ytterligare skattekostnad på 10-12 000 kr per år vid en uthyrning med intäkter över 40 000 kr per år. En oäkta förening påverkar även värdet på enheterna.

Till er som inte betalar era avgifter i tid

Det är oroväckande många medlemmar som inte betalar sina avgifter till föreningen i tid. Detta leder till ett merarbete för styrelsen samt merkostnader för den som inte betalar. I ett fall har det lett till en process för tvångsförsäljning vilket krävt ett stort och kostsamt merarbete där styrelsen tagit in juristhjälp. Styrelsen är tacksam om ni som brukar vara sena fortsättningsvis kan betala era avgifter i tid.

Nyår på NOVI

Även i år har vi bestämt att genomföra ett Nyårsfirande på vår fina anläggning för alla ägare och ägares vänner som vill vara med. Vi brukar som tradition inleda kvällen med frågesport med en högtidlig prisceremoni och därefter middag som var och en betalar.

Intresserad av att delta? Maila till pia.roos@hotmail.com senast 5 december 2019.

HÄLSAR STYRELSEN FÖR BRF RESORT VISBY

Sten, Rolf, Helena, Hilda, Birgitta, Samuel och Pia

