

den 22 januari 2008

Småkulla Släktförening
Elisabeth Gustavsson
Floxvägen 16
443 70 Gråbo

Utredning om Småkulla släktgård med förslag till omedelbara åtgärder och framtida förvaltning.

Bakgrund

Styrelsen för Småkulla Släktförening, som förvaltar Småkulla släktgård, har beslutat att göra en utredning om de ekonomiska förutsättningarna för släktföreningen, samt utarbeta förslag till åtgärder och handlingsplaner både i det korta och långa perspektivet. Önskemål om att göra denna utredning har även framförts till styrelsen från enskilda medlemmar i släktföreningen.

Småkulla släktgårds fastigheter och uthyrning

Gården består av följande fastigheter, areal, taxeringsvärden och hyresgäster.

Fastighet	Beteckning	Areal	Tax.värde	Hyresgäst
Mangårdsbyggnad	Del av Småkulla 4:8	13 528 kvm	1 197 000 kr	Birgit o. Paul Petterson
"Fyrkanten"	-"			Olof Erenmalm
Ladugård	Del av Småkulla 4:8	2 500 kvm	545 000 kr	Stilhusinredningar AB Gråbo Bilelektriska
Markområde beläget mellan Gunnilse och Olofstorp	Olofstorp 3:14	6 627 kvm	0 kr	Obebyggd mark

Hyresgästerna

Birgit och Paul Petterson

Birgit och Paul Petterson arrenderar Småkulla gård enligt ett protokoll fört vid Småkullas Släktförenings styrelsemöte den 6 maj 1977. Makarna har bott på och skött gården sedan dess. I villkoren för arrendet av gården skrivs i protokollet att makarna skall "i princip ansvara för gårdens skötsel och underhåll. I gengäld äger de rätt att uppbära de intäkter som gården ger. Närmare detaljer hänskjutes till AU"

Makarna bor i mangårdsbyggnaden och hyran sattes till ett mycket lågt belopp. Hyran är idag 2 800 kr per månad efter cirka 30 års boende. Något skriftligt hyresavtal som visar kontraktstid, ansvar för driftskostnader eller andra uppgifter om hur ekonomiska mellanhavanden vid investeringar och större underhåll regleras, föreligger inte som för undertecknad är känt.

Årshyran är därmed 33 600 kr vilket motsvarar vid 190 kvm boyta som anges i fastighetstaxeringen, en årshyra om cirka 177 kr per kvm, som då även inkluderar kostnader för försäkring, renhållning, vatten, värme och elförbrukning, reparationer och trädgårdsskötsel. Detta betalas från intäkterna som kommer från de andra hyresgästerna. Se nedan redovisningar över intäkter och utgifter från Birgit och Paul Petterson.

Vad gården inbringade för intäkter vid arrendeavtalets början finns ingen uppgift om. Dock kan det vara rimligt att anta att hyresintäkterna som tillfallit makarna Petterson, har varit ett avsevärt belopp under en trettioårsperiod, även om det naturligtvis varit kostnader för drift och underhåll.

Det kan i detta sammanhang nämnas att samtliga byggnader ser välskötta ut och ger ett gott intryck. Dock bör enligt uppgift den s.k. bakstugan renoveras, taket på "fyrekanten" ses över, samt att mangårdsbyggnadens badrum bör renoveras.

Det kan även påpekas att när hyran sattes för mangårdsbyggnaden, som enligt uppgift i början var obefintlig eller i vilket fall mycket låg, var hänsyn tagit till att makarna Petterson skulle ansvara för skötsel och underhåll av fastigheterna.

Som information kan nämnas att enligt Skatteverkets regler för skatteavdrag och beräkning av arbetsgivaravgifter för taxeringsåret 2007, beräknas värdet för en fri bostad om 190 kvm till cirka 11 000 kr per månad med lägsta beräkningen.

Olof Erenmalm

Det finns enligt uppgift ett hyresavtal skrivit om "fyrkanten" mellan Paul Petterson och Olof Erenmalm, vilket innebär att det är ett andrahandskontrakt, då Småkulla släktförening är ägare till fastigheterna. Avtalet är på tre år med början i februari 2007. Uppsägningstid och förlängningstid samt vem som betalar fastighetens driftskostnader, är ej känt då undertecknad ej har haft tillgång till avtalet vid utredningen.

Småkulla släktförening är enligt uppgift skyldig att bekosta underhåll och med den renovering som nu skett har Småkulla släktförening bekostat materialet, men arbetet är utfört av hyresgästen.

Hyran är för närvarande 2 200 kr per månad och boyta och biyta tillsammans är 71 kvm enligt taxeringsbeskedet. Det innebär en hyra om cirka 370 kr per kvm och år, vilket även det kan anses vara en låg hyresnivå för en bostad.

Stilhusinredningar AB

Ovan företag har två hyresavtal tecknade med Paul Petterson som kan betraktas som andrahandskontrakt. Avtalen gäller för,

Avtal 1.

Norra delen av ladugårdsbyggnaden samt f.d. såghuset. Avtalet gäller till den 30 juni 2009 med en uppsägningstid om minst nio månader (senast 080930) innan hyrestidens utgång, annars förlängs avtalet i ytterligare tre år.

Hyran för denna yta är f.n. 3 835 kr per månad. Detta motsvarar en årshyra om cirka 256 kr per kvm och år. Hyresgästen ansvarar för uppvärmning, el och underhåll av lokalerna. Hyresgästen disponerar en större yta än de angivna 180 kvm (tillkommer f.d. sågeriet).

Hyresnivån är låg.

Avtal 2.

Mellersta delen av ladugårdsbyggnaden. Avtalet gäller till den 31 december 2008, med en uppsägningstid om minst 9 månader (senast 080331) innan hyrestidens utgång, annars sker förlängning med ytterligare tre år.

Hyran är f.n. 2 100 kr per månad, vilket motsvarar en årshyra om cirka 240 kr per kvm och år. Hyresgästen ansvarar även här för uppvärmning, el och underhåll etc.

Även denna hyresnivå kan anses vara låg.

Gråbo Bilelektriska

Hyresgästen förhyr södra delen av ladugården om cirka 240 kvm. Hyresavtalet är tecknat med Paul Petterson i andra hand och gäller t.o.m. den 31 december 2008 med en

uppsägningstid om 9 månader (080331) innan avtalets utgång, annars förlängs hyresavtalet med ytterligare tre år.

Hyran är f.n. 4 316 kr per månad. Detta motsvarar en årshyra om cirka 216 kr per kvm och år. El, uppvärmning, underhåll etc. skall bekostas av hyresgästen.

Detta kan anses vara en mycket låg hyresnivå.

Beräkning av hyresintäkter som inflyter till Birgit och Paul Petterson år 2007 och år 2008.

Hyresgäst	Årshyra 2007	Årshyra 2008
Olof Erenmalm	26 400 kr	26 400 kr
Stilhusinredningar AB 1.	(1+2) 69 700 kr	46 020 kr
Stilhusinredningar AB 2.		25 200 kr
Gråbo Bilelektriska	50 450 kr	51 792 kr
Summa hyresintäkter	146 550 kr	149 412 kr

Intäkter och kostnader som redovisats av Birgit och Paul Petterson för de senaste två åren och budget för 2007.

Nedan intäkter och kostnader är inte redovisat i Småkulla Släktförenings bokföring, utan har ingått i makarna Pettersons privata ekonomi. Någon insyn i hur intäkterna har disponerats har inte funnits.

Intäkt/Kostnad	År 2005	År 2006	Budget 2007
Hyresintäkter	142 884 kr	142 012 kr	146 550 kr
Försäkringar	34 536 kr	36 080 kr	37 000 kr
Renhållning	3 000 kr	3 436 kr	3 500 kr
Vatten	3 200 kr	3 9973 kr	4 000 kr
Värme och el.	23 900 kr	23 345 kr	24 000 kr
Trädgård	35 200 kr	3 416 kr	0 kr
Skatt	*)6 800 kr	*)6 700 kr	*)7 000 kr
Vägavgift	0 kr	1 000 kr	0 kr
Diverse	1 600 kr	0 kr	0 kr
Rep. och underhåll	18 500 kr	50 150 kr	0 kr
Värmepump	**)18 000 kr	**)12 500 kr	0 kr
Summa kostnad	144 736 kr	140 600 kr	79 500 kr
Resultat	- 1852 kr	+ 1 412 kr	+ 67 050 kr

*) Vilken skatt som avses är ej känt för undertecknad. Småkulla släktförening är fastighetsägare och betalar skatt för Småkulla släktförenings verksamhet.

**) Belopp som är inbetalt till Småkulla släktförening som bidrag till värmepumpsinstallationen. Beloppen är redovisade i bokföringen för Småkulla släktförening.

Redovisning av intäkter till Småkulla släktförening som är bokförda för år 2006.

Hysesintäkter från Birgit och Paul Petterson	33 600 kr
Bidrag från ovan till värmepumpsinvesteringen	12 500 kr
Redovisat som avdrag från övriga hyresintäkter i ovan uppställning.	
Summa intäkter	46 100 kr

Sammanfattning av den ekonomiska situationen

Beslutet som styrelsen tog den 6 maj 1977 att arrendera ut Småkulla till Birgit och Paul Petterson med villkoren att de uppbär alla intäkter från gården mot att ansvara för skötsel och underhåll, innebär att Småkulla Släktförenings intäkter har blivit mycket låga. Intäkterna som består av den hyra som makarna Petterson betalar, täcker i stort sett bara utgifterna för skatter, räntor, amorteringar etc. som föreningen har.

Enligt tidigare nämnt protokoll tillfaller intäkterna från gården makarna Petterson, som därför aldrig redovisat något överskott till föreningen. Det kan synas vara ett mycket oförmånligt avtal för Småkulla släktförening. Hyressättningen enligt uppgift på mangårdsbyggnaden, som makarna Petterson har haft som bostad i nu cirka 30 år, redan från arrendets början tog hänsyn till att makarna skulle ansvara för gårdens skötsel och underhåll.

Enligt uppgift upptogs ett lån 1994 i Småkulla Släktförening om 220 000 kr som idag är nedamorterat till cirka 100 000 kr. Tomter är sålda men hur många eller till vilket belopp är inte känt av undertecknad. Pengar som sedan enligt uppgift bl.a. används till anslutning till kommunalt VA och investering i en värmepump till mangårdsbyggnaden. Någon redovisning om vilka belopp som erhållits vid tomtförsäljningen eller hur pengarna används, samt uppgiften om gårdens tidigare areal och hur minskning skett genom markförsäljning, har inte varit tillgänglig för undertecknad.

Det kan frågas vilket ansvar tidigare styrelser haft för att teckna arrendeavtal med makarna Petterson, klargöra hur ekonomiska mellanhavande skall skötas, vad som skall ingå för underhåll och skötsel vid den låga hyresnivån i mangårdsbyggnaden, samt hur överskott från hyresintäkterna skall hanteras. Detta har inte reglerats under de cirka trettio år som gått sedan protokollet den 6 maj 1977 skrevs.

Förslag till handlingsprogram

Vad bör göras i det korta perspektivet

För att snabbt få ordning och kontroll på föreningens ekonomiska situation och betalningsflöden bör följande göras omgående.

Uppsägning av arrendeavtal

Arrendeavtalet med Birgit och Paul Petterson som nämns i protokollet från den 6 maj 1977, sägs upp med omedelbar verkan. Det innebär att de inte skall uppbära några hyresintäkter längre.

Nytt hyresavtal på mangårdsbyggnaden

Nytt hyresavtal skrivs med Birgit och Paul Petterson som gäller hyra av mangårdsbyggnaden som bostad. Hyra skall utgå ifrån marknadsmässiga perspektiv, med hänsyn tagen till vilka åtagande makarna har för skötsel och underhåll av fastigheterna.

Hyresgästernas betalningar

Hyresgästerna meddelas, så fort avtalet med makarna Petterson är uppsagt, att hyresinbetalningarna nu skall ske direkt till Småkulla släktförenings konto, som disponeras av föreningens kassör.

Uppsägning av hyresavtal för omförhandling

Hyresavtalen skall sägas upp för omförhandling. Hyresnivåerna skall efter diskussioner med hyresgästerna marknadsanpassas mera och hyresavtalen skall skrivas om med rätt fastighetsägare. Detta gäller för hyresgästerna Olof Erenmalm, Stilhusinredningar AB samt Gråbo Bilelektriska.

Fastighetsskötsel

Frågan om hur den framtida skötseln av fastigheterna skall bestämmas. Avtal kan exempelvis skrivas med extern fastighetsskötare som vid behov sköter om det yttre underhållet på fastigheterna. Det inre underhållet skall enligt hyresavtalen skötas av respektive hyresgäst.

Försäkringar

Genomgång av försäkringarna på fastigheterna skall göras. Är det rätt försäkring, försäkringsbelopp och försäkringstagare?

Leverantörer

Genomgång av de leverantörer som Pettersons använt för tjänster till fastigheterna måste göras. Offerter bör tas in på alternativa leverantörer såsom för försäkringar, el. etc. så att Småkullas driftskostnader om möjligt minskas. Gamla leverantörer meddelas ny faktureringsadress.

Budget och likviditet

En detaljerad intäkt och kostnadsbudget för verksamheten måste upprättas, som ger information om vilket resultat som kan förväntas med nuvarande hyresintäkter och driftskostnader. En likviditetsbudget bör upprättas så att kontroll sker över de olika betalningsflödena.

Förvaltningsansvarig i styrelsen

Styrelsen bör utse en person som sköter kontakterna med Småkullas hyresgäster, hyresavtalen, kontakter med eventuell extern fastighetsskötare, leverantörer etc.

Vad bör göras i ett längre perspektiv

Det finns viktiga frågor att ta ställning till inför framtiden. Med tiden så avbyts generationerna som tar ansvar för släktgårdens förvaltning och risken är uppenbar, att det längre bort kommande generationer är från ursprunget, så ökar risken för att intresset och engagemanget minskar både för förvaltning och att ta del i ansvaret för arbetet.

Man måste klargöra ändamålet med släktgården på ett tydligare sätt och göra långsiktiga förvaltningsplaner med beräkning av framtida renoveringsbehov och hur det skall finansieras.

De alternativ för Småkulla släktgårds framtid som bör övervägas och diskuteras kan vara följande.

Bevara och behålla Småkulla släktgård

Bevara Småkulla släktgård i sin nuvarande omfattning och ägande, men med en aktiv förvaltning och annan förvaltningform än tidigare.

Detta innebär att det krävs ett aktivt engagemang och då gärna med nya släktmedlemmar i styrelsen som har både engagemang, kunskaper och intresse för Småkulla släktgårds bevarande. Det krävs kanske en extern fastighetsskötare engageras som ser till att fastigheterna sköts och att de värden som finns, bevaras på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt.

En förvaltnings- och skötselplan upprättas som styrelsen är ansvarig för att hantera.

Avyttring del av Småkulla släktgård.

Möjligheter bör finnas att avyttra delar av gården. Ladugården som idag hyrs ut till Stålhusinredningar AB och Gråbo Bilelektriska kan kanske säljas till hyresgästerna. Fastigheten är idag en egen taxeringsenhet med en angiven tomtyta. Är inte hyresgästerna intresserade bör man i så fall undersöka om det finns någon extern intressent, som kan ta över fastigheten och hyresgästerna till ett acceptabelt pris.

Mangårdsbyggnaden och "fyrkanten" behålls av Småkulla släktförening. Fastigheterna bör vara möjliga att hyra ut till mer marknadsmässiga hyror, som väl täcker de underhållskostnader som finns. Det medför att dessa byggnader stannar kvar i slakten, även om möjligheten att de används för "släktändamål" minskar med externa hyresgäster.

Ovan förslag till åtgärder minskar naturligtvis styrelsens ansvar och arbete för förvaltningen av kvarvarande fastigheter. Det kan även ses som en eftergift för känslan av att ändå ha släktgården kvar samt bevara beslutet om framtiden till kommande generationer som skall ta över.

Det markområde, Olofstorp 3:14 som finns och tillhör Småkulla släktförening bör undersökas med Göteborgs Stadsbyggnadskontor, vilka framtida planer som eventuellt kan finnas. Kan området i framtiden exempelvis vara lämpligt för bebyggelse och avstyckning av tomter när samhället växer ut? Skall det behållas för en framtida värdetillväxt för kommande generationer eller vad är lämpligt att göra? Området kostar inga pengar idag då det ej är åsatt något taxeringsvärde.

Småkulla Släktförening avyttrar samtliga fastigheter

Under förutsättningen att det är svårt att få engagemang och en aktiv styrelse som tar hand om förvaltningen av Småkulla, kanske man blir tvungen till att även fundera på att om alternativet är att sälja av samtliga fastigheter och markområdet.

Det kan finnas möjligheter att sälja enheterna var för sig. Ladugården försäljs till nuvarande hyresgäster, mangårdsbyggnaden och "fyrkanten" till någon annan intressent och skogsområdet till en ytterligare. Om markområdet i framtiden går att använda till någon form av bebyggelse, kan det med säkerhet finnas intressenter.

Detta alternativ är vad jag förmodar inget som man önskar idag, det innebär då en form av avveckling av släktföreningen, där gården har varit en stor sammanhållande länk.

Debatten om Småkullas framtid och därmed släktföreningen är angelägen, då det är en process som tar lång tid och det finns många medlemmar i släktföreningen, som kan ha både synpunkter och goda idéer för framtiden. Det är viktigt att styrelsen informerar medlemmarna aktivt om vad tankarna är och även ber medlemmarna om synpunkter om förvaltning och framtidsvisioner för gården.

Jag har tagit del av några tankvärda ord ur ett brev till styrelsen från några medlemmar, som jag nedan citerar,

”en fantastisk möjlighet till att veta vårt ursprung och genom vårt gemensamma ägande en möjlighet att känna varandra. Det är inte alla förunnat att känna nära släktskap samt att ha en släktgård som bas för vår gemenskap. Det måste vi förvalta på ett sätt som står sig i framtiden så att även generationer efter oss kan få detta privilegium och känna att det är angeläget.” Slut på citat.

Dessa tankar finns säkert hos många fler medlemmar i släktföreningen, och manar till stor eftertanke och klokhet, när framtiden för Småkulla skall stakas ut och formas.

Torslanda den 19 januari 2008

Enligt uppdrag.

Drottinger Consulting AB

Ingemar Drottinger