

Brf Voltens årsstämma

2023-06-12

Motioner och styrelsens svar

Motion till årsstämma i Brf Volten

Marknadsvägen 129, lägenhet 1101, Annica Lindahl, +46704899807, annica.lindahl@gmail.com

Vi föreslår att stämman beslutar att styrelsen skall byta ut Bredablickgruppen till en bättre förvaltare. Styrelsen behöver professionell service som underlättar och stödjer styrelsens arbete. Och medlemmarna behöver förklassig service.

Motivering

Brf Volten är en Sveriges största föreningar, och för att underlätta och stödja styrelsen krävs en professionell förvaltare med en helt annan kompetens och servicegrad än vad Bredablick erbjuder. Professionella förvaltare som HSB och SBC hanterar ärenden på timmar/dagar, men för Bredablick tar det veckor/månader.

Vi baserar vår uppfattning på personlig erfarenhet av Bredablickgruppens ineffektiva hantering av några av våra ärenden. Några exempel nedan;

- En lägenhetsöverlåtelse kom bort i Bredablicks hantering, men med hjälp av vår ordförande Björn Pålemar kommer den sannolikt registreras av Bredablick två månader efter det att de fått originalen, men man kan inte vara helt säker. Stort tack till Björn för hjälpen!

- Våra avgiftsavier för första kvartalet innehöll ett extra påslag på drygt 6000 kr/mån. Fel kan uppstå, men det måste finnas en rimlighetsbedömning kopplad till utskicken av avgiftsavier. Detta saknas hos Bredablick.

- Inkommande överlåtelse skall skickas via post till Bredablick där hamnar de i en hög i 1-2 veckor innan de "hanteras" och kan bekräftas som ärende hos Bredablick. Hanteringen kan innebära att original kallas kopior och olika överlåtelse kan blandas ihop. När väl hanteringen så småningom är klar, får man ett meddelande från Bredablick att ärendet är slutbekräftat. Men då är det inte klart, ärendet skall registreras i Bredablicks lägenhetsregister, vilket tar ytterligare 1-2 veckor. Och någon bekräftelse på detta får man inte.

- Professionella förvaltare som HSB och SBC låter medlemmar hämta ut "Lägenhetsutdrag/mäklarbild" direkt på internet med hjälp av bankid. Från Bredablick får man beställa detta dokument, som sedan skickas via Postnord till folkbokföringsadressen.

Bredablicks hantering innebär att det till slut kan uppstå situationer där vi medlemmar riskerar lida ekonomisk skada, vid överlåtelse, pantsättning eller ROT.

Såväl styrelsen som medlemmarna behöver en bättre förvaltare!

Svar på motion 1 från Annica Lindahl gällande Bredablick förvaltning

Bakgrund:

Vid årsskiftet 2022-01-01 tog Bredablick över den ekonomiska förvaltningen av Brf Volten från HSB. Från 2022-09-01 tog Bredablick även över bemanningen av vårt förvaltningskontor. Bredablick är inget litet förvaltningsbolag, de har ungefär 800 anställda inklusive säsongspersonal och uppdrag främst i Sydsverige.

Året 2022:

Det började inte bra, HSB skickade av misstag ut månadsavier för det första kvartalet 2022 till våra medlemmar, stor förvirring uppstod bland våra medlemmar. Bredablick var tvungen att snabbt hitta en vettig lösning på allt detta, samtidigt uppstod de vanliga problemen med nya kontonummer, autogiro och sedvanliga problem som brukar uppstå vid en övergång till ny förvaltning. Tyvärr lades skulden för alla problemen på Bredablick av många medlemmar. Under sensommaren slutade vår fastighetsskötare samtidigt beslutade styrelsen att vi inte skulle ha egen personal utan att vi skulle köpa dessa tjänster, sviterna av detta resulterade i längre väntetider både på fastighetsskötsel och förvaltningstjänster. Det har funnits brister i rutiner hos Bredablick, dessa är åtgärdade efter samtal som styrelsen haft med Bredablick.

Bredablick håller på att uppgradera sin portal för Voltens medlemmar, på denna portal kommer fler tjänster att kunna hanteras direkt via Bank ID.

Sammanfattning:

2022 har inte varit något bra år ur förvaltningssynpunkt, vi har alla gjort våra misstag HSB, Bredablick, Styrelsen och Förvaltningen. Vi har en bra dialog med Bredablick och dess VD, och styrelsen tycker det finns en bra grund att stå på framgent. När alla rutiner satt sig tror styrelsen att Bredablick förvaltning kommer bli bra för Brf Volten.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 2

Motion till årsstämma i Brf Volten

Marknadsvägen 129, lägenhet 1101, Annica Lindahl, +46704899807, annica.lindahl@gmail.com

Vi föreslår att stämman beslutar att styrelsen tar tillbaka ansvaret för parkeringsplatser från Bredablick. Bredablick sitter i Malmö och ser inte att Volten har 100-150 platser som inte används samtidigt som vi har kö till platser.

Bredablick tog över förvaltningen 2022-01-01 och följande gäller nu enligt Bredablick:

1. En parkeringsplats ute ingår inte i månadsavgiften. Men man har möjlighet att bli tilldelad en parkeringsplats ute i mån av plats. **En medlem i Volten är INTE (längre) garanterad en parkeringsplats ute!**
2. Föreningen har som mål att en parkeringsplats ute ska tillhöra varje lägenhet, men **det är en lång väg dit enligt Bredablick.**
3. De **parkeringsplatser som medlemmar hade per 2022-01-01 behåller man oberoende av hur många man har** (finns de som har tre platser idag).
4. **Om man byter lägenhet inom Volten** så måste man lämna sin parkeringsplats samtidigt som den man köper lägenhet av också måste lämna sin parkeringsplats. **Det lämnas sålunda två parkeringsplatser och måste ställa sig i Bredablicks kö för en ny parkeringsplats.**
5. Nya köpare av lägenheter får stå i kö för att få en parkeringsplats ute och om Bredablick får en plats tillgänglig så kan den erbjudas till köparen. **Bredablick kan inte ange varken könummer eller beräknad väntetid.**

Bredablicks administration för parkeringsplatser sitter i Malmö och de ser inte att Volten idag har uppskattningsvis 100–150 parkeringsplatser som inte används. **Så med nuvarande upplägg har vi ett stort antal parkeringsplatser som inte används samtidigt som det finns kö till parkeringsplatser.**

Det finns ju olika sätt att se till att platserna nyttjas bättre och kön försvinner. Ett sätt kan vara att ta betalt för parkeringsplatser och sänka avgiften för lägenheter med motsvarande summa.

Vi behöver en kunnig administratör av parkeringsplatser som finns på plats i området och kan se att platserna nyttjas optimalt för medlemmarnas bästa. Och det är inte Bredablick.

Svar på motion 2 från Annica Lindahl gällande administration av parkeringarna

Bakgrund

Under ett styrelsemöte 1967 beslutades att hyran för en parkeringsplats skulle sänkas och bakas in i avgiften. Alla 830 lägenheter tilldelades en öronmärkt plats. När föreningen var färdigbyggd hade vi 1241 parkeringsplatser. Det fanns inte garage eller carportar. När garage byggdes och platser med elplint upprättades på vissa ställen på 70-talet fick man lämna sin ordinarie parkeringsplats och istället hyra garage eller plats med elplint. Även idag får man lämna sin uteparkering om man får garage eller carport. Man fick dock behålla sin gamla parkeringsplats om det var möjligt, men mot en hyra som idag är 100 kr/månad. På senare tid har man fått stå i kö för att få en extraparkering. Det var aldrig tänkt att varje lägenhet skulle ha en uteparkering plus ev. garage eller carport.

Under 2003-2004 byggdes parkeringarna om och vi har nu 815 uteparkeringar, 84 carportar och 114 garage (48 garage brann ner 2022). Vi har alltså 1013 parkeringar i dagsläget. En del är uthyrda till våra lokalhyresgäster. Traditionen att en öronmärkt uteparkering ingår i varje lägenhet har i praktiken inte gått att tillämpa på närmare 20 år. Har man endast en uteparkering idag kostar den inget extra, men varje lägenhet är inte garanterad en uteparkering.

Nuläget

En uteparkering "ingår i avgiften", oavsett om man har bil eller inte. Vi har inte tillräckligt många uteparkeringar till alla lägenheter. Systemet går i normala fall runt eftersom man måste lämna tillbaka sin uteparkering om man får garage eller carport. Inga parkeringar följer med lägenheten vid försäljning. Våra lägenheter är alltså inte upplåtna med mark. Ny medlem ansöker om parkering.

Förr var det lättare att få behålla sin uteparkering om man fick garage eller carport. Då kostnaden endast är 100 kr/månad har en del medlemmar behållit denna plats fast de inte har behov av den. Detta tillsammans med traditionen att en parkering ingår, oavsett om man har bil eller inte, har lett till att en hel del platser står tomma trots att de inte är lediga.

I mars 2022 brann 48 garage. I maj tog parkeringarna slut, vilket Bredablick uppmärksammade oss på. Vissa platser var inte ens registrerade trots att de var upptagna. De uppmärksammade oss även på att det system vi har inte fungerar och att reglerna är otydliga. Vi hade motstridiga och gamla uppgifter på hemsidan. Avtalen för extraparkeringar var inte samlade på något bra sätt så de kunde sägas upp enkelt om platserna tog slut. Det har inte heller skett någon översyn på mycket länge för att säkerställa att medlemmar inte har fler parkeringar än reglerna tillåter. Bredablick är inte ansvarigt för problemen med den nuvarande situationen, som har pågått under lång tid och blivit väldigt tydlig i samband med branden.

Nya parkeringsregler och villkorsändring

Styrelsen har beslutat om nya parkeringsregler som garanterar att varje lägenhet har rätt till en parkering: uteparkering, garage eller carport. Extraparkering (uteparkering) kan hyras, men kan sägas upp vid behov för att garantera att varje lägenhet som behöver en parkering också får det. Bredablick kommer att göra en villkorsändring och nya avtal kommer att skrivas för alla parkeringar. Datum för villkorsändring är inte bestämt än. Bredablick har stor vana att hantera både avtal, tilldelning av parkeringar och köer. Styrelsen är inte det och har aldrig haft hand om detta. Tidigare hade HSB i Kista hand om administrationen för parkeringarna. Även de uppmärksammade styrelsen på svårigheterna att sköta parkeringsköen på ett bra sätt. Fram till oktober 2022 fanns inte heller någon ritning som visar var varje parkeringsplats ligger, vilket har gjort det svårt att tilldela platser på ett bra sätt.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att motionen avslås.