

Hej!

Min begäran om upplysningsskyldighet/informationsplikt gäller Gemensam el, TVT samt balkongrenoveringen. Den skickas både via e-mail och vanlig post eftersom tidigare e-post till styrelsen i annan fråga inte verkar ha kommit fram.

Upplysningsskyldighet/informationsplikt gällande Gemensam el (motion Nr 2)

Att införa gemensam el innebär förändringar för oss boende, vilka inte berörs i underlaget.

Frågor:

1. Med individuell el så åligger det nätbolaget att ge ersättning eller skadestånd vid elavbrott, vad gäller med gemensam el? Det är Elevio som är nätbolag för oss i Täby. Vem tar på sig denna roll efter att man infört Gemensam el i brf Volten? Elevios ansvar upphör och någon annan tar vid. Vem tar vid?

Styrelsen håller på att utreda detaljerna med gemensam el, motionen är för att sondera om intresse finns hos våra medlemmar.

2. Med individuell el så åligger det nätbolaget att ansvara för hela elleveransen enligt lag, vad gäller vid gemensam el? Med gemensam el så flyttas uttagspunkten (och Elevios ansvar) till en gemensam uttagspunkt för hela föreningen. Vem skall kontaktas vid strömavbrott, Elevio, föreningen eller någon annan part? Det blir ju ett delat ansvar för elleveransen (=inget ansvar).

Se svar ovan. Motionen har gått ut för att sondera intresset för gemensam el i föreningen.

3. Med individuell el åligger det nätbolaget att underhålla det lokala elnätet inom brf, vad gäller vi gemensam el? Hur underhålls vårt interna elnät efter övergången till gemensam el? Brf Volten har ju drygt 60 år på nacken, och underhållsbehovet borde dyka upp tämligen snart. Vem ansvarar för det? Hur avser brf avsätta medel för att finansiera sådant underhåll?

4. Hur ser tidsplanen för projektet Gemensam el i brf Volten ut? När ska det vara klart? Vilka aktiviteter ska ske och när för att få detta på plats? Vem ansvarar för projektet inklusive upphandlingen av gemensam elleverantör och underhåll av nätet?

Inget beslut är taget, det är många frågor av samma karaktär. Styrelsen utreder frågan och ville veta om intresse fanns bland medlemmar att gå över till gemensam el. Vi kommer inte ta något beslut utan att informera och ha en extrastämma.

Upplysningsskyldighet/informationsplikt gällande TVT (motion Nr 3 mfl.)

Styrelsen har tillsatt en utredning ang. att anställa personal i Volten brf resp att behålla TVT. Om man startat TVT baserat på att driva verksamhet grundat på felaktiga premisser, kanske det vore dags att göra om och göra rätt.

Frågor:

1. Varför ingår inte även alternativet att köpa in tjänsten från extern part (där HSB kan vara ett alternativ bland flera) för att få ett bra beslutsunderlag?

Hela grundidén med att anställa egen förvaltning är att det är oerhört dyrt att hyra in personal.

2. Hur har andra bostadsrättsföreningar löst sin förvaltningstjänst, inköpt eller anställda personal?

Brf Storstugan och Brf Farmen har frångått bolag för sin förvaltning och övergått till att anställa personalen i föreningen.

3. Hur såg beslutsunderlaget ut för att starta TVT? Enligt Motion Nr 3 "TVT startades för att få dra av moms". Är det korrekt att tolka detta som att TVT är en del i skatteplanering, där det gäller att betala så lite skatt som möjligt?

Beträffande TVT så har dåvarande styrelse fått godkännande att bilda bolag med då gällande förutsättningar.

De föreligger inget egenintresse i att ha våra förvaltare anställda i eget bolag istället för direkt under föreningen. Den styrelse som beslutade anställa egen förvaltning och skapa TVT ansåg att ett AB var bästa sättet. Skulle det visa sig att det är bättre att anställa dem direkt under föreningen kommer vi att vidta åtgärder för att ändra förutsättningarna.

Nu utvärderas ekonomi och om personal skall anställas i föreningen, svar inkom
Från HSB:s jurister häromdagen vilket visar att det inte går att säga vilket som är mest fördelaktigt. Att anställa i eget bolag eller direkt i föreningen. Svaret i sin helhet finns publicerat i samma inlägg som detta svar.

Upplysningsskyldighet/informationsplikt gällande Balkongrenoveringen

Av årsredovisningen framgår att
Årsstämman 180516 beslutade om genomförande av renoveringen. Avgiften höjdes med 10% från 190101 pga. balkongrenoveringen. Denna blev dock försenad pga. att bygglovet drog ut på tiden, och kommer i gång först under 2020. Renoveringen uppges kosta 133 mkr.

Frågor:

1. Är 133 mkr ett fast och konkurrenskraftigt bud?

Hur många alternativa leverantörer har deltagit i upphandlingen? Hur har styrelsen säkrat att det vinnande budet är "bästa möjliga bud"? Vad finns det för tekniska och ekonomiska risker och hur har föreningen skyddats från dessa tex i form av garantier eller annat?

Detta är historia eftersom det redovisades på Årsstämman 2018 och beslutades att godkännas då. Upplysningsvis tillfrågades 6 olika företag. Av dessa svarade 3, varav Balco hade det bästa anbudet. Övriga företag hade inte den kapacitet Volten behöver.

Efter att ha haft Balco med i hela processen med kompletteringar till Byggnadsnämnden var det en självklarhet att gå vidare med dem. Beträffande garantier och risker har sedvanligt entreprenadavtal har använts. Dvs ABT06

Åkerbyvägen och Brf City i Näsbydal valde också Balco även Venus i Grindtorp kommer att anlita Balco. Ja, summan är adekvat.

2. Varför finns det två år efter beslutet inte en enda balkong på plats?

Varför presenterar styrelsen ärenden för stämman utan att ha tydliga och pålitliga underlag? Kom det som en överraskning för styrelsen att bygglov krävs och att förhandsbesked kan erhållas? I plan- och bygglagen, PBL, finns bestämmelser om tidsfrist för handläggning av ärenden om lov, förhandsbesked och anmälan. Möjliga leverantörer är kunniga och känner väl till hur ett balkongrenoveringsprojekt drivs. Deras kompetens har tydligen inte efterfrågats, varför?

Kontrakterat företag, Balco, har sökt bygglov och fått godkännande i många kommuner med liknande lösning som vår. Både Balco och andra som är vana vid bygglovsansökan blev mycket förvånade då Täby kommuns handläggare kom med märkliga krav. Allt detta redovisades vid extrastämman i november 2019.

Kommunen meddelade även att de infört förbud att göra om balkongerna i samband med renovering på 60-tals hus då man bestämt att dessa ska bevaras intakta. Med anledning av att Åkerbyvägen fått göra om sina balkonger lyckades vi till sist nå en medelväg efter vi gått med på att minska djupet från 80cm till 40cm samt köpa nya tomtkartor á 13.500kr/gård.

Vidare fick vi inte bygga med profiler utan var tvungna att bygga profillöst vilket är dyrare då det kräver en annan typ av konstruktion. Profillöst innebär att inglasningen blir utan ramar.

3. När skall samtliga balkonger vara på plats? När ska projektet vara klart enligt avtalet med leverantören och vad finns det klausul ang. vite vid ev. förseningar?

Arbetet påbörjas i V32 och ska enligt plan ta 19 månader.

Ja, klausul om vite vid ev. försening finns i enlighet med ABT06.

4. Får vi tillbaka den 10% höjning av avgiften nu för 2019 resp 2020?

Kommer höjningen att betalas tillbaka till medlemmarna för 2019 resp 2020? Det finns ju inget behov av pengarna eftersom vi inte har några balkonger.

Styrelsen, inte stämman, beslutar om årsavgifter.

Fördröjningen med bygglovet har inneburit försening och fördyring. De höjda årsavgifterna har inneburit ett visst överskott. Det kan innebära att vi inte behöver låna fullt så mycket som vi hade planerat för. Det är inte aktuellt med återbetalning till medlemmarna. Volten har inte haft hyreshöjning under lång tid och styrelsen har drivit många stora och kostsamma projekt sista åren, samtliga finns att läsa om i årsredovisningen.

Med vänliga hälsningar

Sandra Åberg, ordförande