

VINGTANKAR



Nummer 1

2018-06-20

Redaktör: Marie Roth

Ordförandens spalt

Styrelsen har under 2017 haft mycket arbete med bytet av förvaltning och det har tidvis varit väldigt tungt. Vi vill ju att Vingen ska fungera så bra som möjligt och när vi insåg att förvaltningen hos Storholmen endast gav oss mer arbete var det dags att göra något åt det.

Jag har försökt göra så att de brister Storholmen haft i sin leverans inte skulle drabba er medlemmar för hårt, satt därför under ganska lång tid och övervakade alla ärenden som kom in, talade om för dem hur de skulle göra, skällde på dem när de avslutade ärenden som inte skulle avslutas osv... Så kan man naturligtvis inte ha det! En förvaltare ska kunna arbeta självständigt med samma utgångspunkt i föreningens bästa som styrelsen har.

Nu lämnar jag detta bakom mig och ser fram mot ett bra samarbete med Bredablick, som hittills är mycket bra att jobba tillsammans med!

Styrelsearbetet måste följas av respekt för hela föreningen och alla medlemmar. Vi måste lägga personliga känslor åt sidan eftersom vi ska behandla alla lika. Vi kan och får inte ta hänsyn till olika personliga aspekter när vi fattar beslut. Därför kan vi ibland uppfattas som hårda och känslolika, och det är så det ska vara i vårt uppdrag att förvalta föreningen på bästa sätt. Vad vi personligen känner är

inte intressant i sammanhanget, men ingen av oss är någon känslolokall robot.

Vi försöker förklara både styrelsens uppdrag och vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening längre fram, eftersom det kan vara svårt att förstå vad styrelsen faktiskt ska göra och vad en bostadsrättsförening faktiskt är.

Styrelsen fick en ny suppleant på stämman och jag vill välkomna Michael Eriksson till styrelsen.

Jag hoppas alla får en riktigt fin sommar!



//Marie

Styrelse

Ordförande	Marie Roth
Sekreterare	Susanne Holmgren
Ledamot	Per Brissman
Ledamot	Maria Jäger
Ledamot	Victor Sedin
Suppleant	Michael Eriksson

Information

Årsredovisning 2017

Vi fick på stämman in ett önskemål om att specificera not 3, som handlar om reparationer, på sidan 11 i årsredovisningen. De kostnaderna brukar vara specificerade i förvaltningsberättelsen men i år ville den förra förvaltaren att föreningen skulle betala en hög timpenning för att de skulle hjälpa till att räkna ut det, därför kom den inte med i år. Nedan är en specifikation över de mest kostsamma reparationerna vi hade under 2017.

Vatten, avlopp och sanitet	107 000
Värmeanläggning	124 000
Ventilation	154 000
Hissar	44 000
El	54 000
Tak	57 000
Vattenskador	141 000

Kostnaderna för reparationer var under 2017 lägre än 2016 vilket får ses som positivt. Det är alltid bättre och billigare att underhålla än att reparera.

Hissbyte

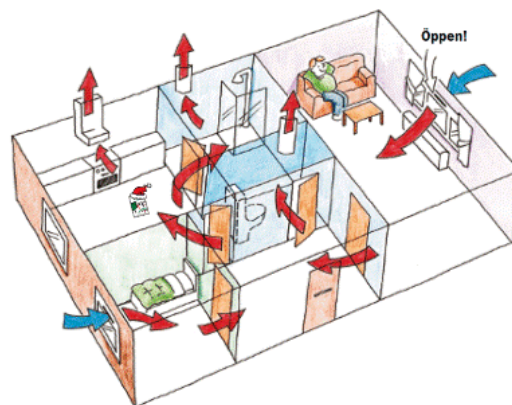
Hissbytet är nu helt klart och godkänt av besiktningsman, efter en del anmärkningar. Tyvärr har vi haft en del problem i vissa hissar och vi vill uppmana alla att alltid anmäla felen till Kone, men även till Bredablick, detta för att vi ska ha koll på vad som händer. Det är garanti på hissarna och om saker inte fungerar måste de åtgärda det! Därför är det väldigt viktigt att allt anmäls.

Balkonginglasning

Balkongerna tillhör fasaden och är föreningens underhållsansvar, man får därför inte glasa in sin balkong utan tillstånd från föreningen. Då det ligger en fasadrenovering pla-

nerad till, i dagsläget 2022, i underhållsplannen har styrelsen beslutat att tills vidare inte lämna tillstånd för balkonginglasning. Inga undantag ges.

Ventilation



Tilluftsventilerna som sitter på alla fönster har flera lägen som kan användas ifall man vill dra igen lite när det är kallt ute. Men det är viktigt att inte stänga tilluftsventilerna helt, gör man det fungerar inte ventilationen som den ska. Dessutom uppnås inte den önskade effekten, eftersom kall luft kommer att dras in från andra öppningar, man får alltså kallare inne om man stänger tilluftsventilerna helt.

Parkering

Vi har numera digitala parkeringstillstånd. Det innebär att man inte längre behöver ett klistermärke i framrutan. Dock gäller parkeringsreglerna fortfarande, man måste vara folkbokförd på Radarvägen 17-43 och registrerad ägare på bilen. Max 2 tillstånd per lägenhet.

För att få ett parkeringstillstånd vänder du dig till vår förvaltare Staffan Bagge så ordnar han det. staffan.bagge@bblick.se

Tänk på att du måste få bekräftat att du har ett digitalt tillstånd innan du kan parkera på vår parkering utan att riskera p-böter.



Om du ser en bil som står galet eller inte verkar höra till oss ringer du direkt till Europark och anmäler det på telefonnummer: 0771-40 10 20

Avfallshantering

Tyvärr har avfallshanteringen helt sparat ur i föreningen. Man kastar hushållssopor i våra papperskorgar på framsidan så de blir överfulla och fåglar och råttor lyckliga kalasar på smörgåsbordet som vi serverar. Marken är inte heller plats för diverse matrester, och man får inte gå ut och tömma sina rester på föreningens mark!

Vi ser mycket allvarligt på sådana händelser! På eftermiddagen 14 juni har någon dumpat en stor mängd kokt ris bakom elsoprummet. Vi har haft och har fortfarande problem med råttor. De problemen går inte att lösa under sådana förutsättningar.

Papperskorgarna är till för mindre skräp som uppstår när man är på språng. De ska aldrig användas till hushållssopor, grillrester, flaskor, blöjor, pizzakartonger, övriga kartonger, plasthandskar m.m. Vi har fullt funktionella sophus på baksidan samt en container som töms två gånger i veckan. Dessa ska användas för hushålls- och grovsopor.

I början av mars blev det fullt i sophuset utanför 17 och istället för att gå till nästa sophus lade man sina hushållssopor på marken.

Det ser inte bara extremt otrevligt ut! Fåg-larna och råttorna blev åter lyckliga över smörgåsbordet vi serverar.

Sortering av matavfall

Styrelsen håller på med en upphandling av markarbete för att kunna placera skåp för matavfallssortering på baksidan. Vi kan ju inte ta bort några parkeringsplatser och måste därför placera skåpen på andra ställen. Vi återkommer med mer information och en enkät om intresset i föreningen så snart vi har upphandlingen färdig. Till dess kastar vi matavfallet i hushållssoporna, ingen annanstans.

Laddning av elbil

Eftersom behov av laddstolpar för elbil uppstått håller styrelsen nu på att undersöka hur vi kan lösa detta på bästa sätt. Viktigt att ni kontaktar oss om ni har planer på att införskaffa en el- eller hybridbil så vi vet vilket behov som finns.

Styrelsens uppdrag

Det vore väldigt opraktiskt om alla medlemmar skulle vara med och bestämma om minsta detalj i föreningens förvaltning. För att ansvara för den löpande driften av huset utses därför en styrelse bland de boende.

Styrelsen är en grupp medlemmar som har valts av övriga medlemmar på föreningsstämman, de har därmed tagit på sig ansvaret att sköta föreningens löpande förvaltning. Styrelsen har i uppdrag att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men viktigt att komma ihåg är att alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

Att sitta i styrelsen är ett viktigt och ibland tidskrävande uppdrag som innebär ett stort ansvar. Det innebär inte bara ansvar för fastigheten och dess tekniska funktioner utan även

för ekonomin och för att bostadsrättsföreningen ska följa lagen. Styrelsens arbete regleras av bl.a. bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar.

Styrelseledamöter

De som sitter i styrelsen kallas för ledamöter. Ledamöterna träffas regelbundet och fattar beslut kopplat till den löpande verksamheten i huset. Med det menas att de ska förvalta bostadsrättsföreningens fastighet och andra tillgångar så att de är i gott skick.

Styrelsen för Brf Vingen i Täby ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter och ingen till högst tre suppleanter. Detta styrs av våra stadgar. Styrelsen utses av föreningsstämman efter förslag från valberedningen. Om man är intresserad av att sitta i styrelsen ska man höra av sig till valberedningen, kontaktuppgifter finns på Bv i alla trapphus.

Styrelseledamöterna och suppleanterna ska

- vara minst 18 år
- vara medlemmar i föreningen
- inte vara försatta i konkurs, ha näringsförbud eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7§ föräldrabalken

Om någon styrelseledamot inte kan fullfölja sina arbetsuppgifter på ett styrelsemöte träder styrelsesuppleanterna, om sådana finns, in i deras ställe.

Bolagsverket bevakar att bostadsrättsföreningen har en behörig styrelse registrerad. Om man inte har det kan föreningen riskera tvångslikvidation.

Vad händer om ingen vill sitta i styrelsen för bostadsrättsföreningen?

Om man inte får ihop tillräckligt många ledamöter till styrelsen så uppstår en så kallad likvidationsplikt för föreningen. Detta betyder att Bolagsverket startar ett ärende och om inte nya ledamöter väljs inom en viss tid, beslutas det att föreningen ska träda i likvidation och en likvidator tillsätts. Likvidatorns uppgift är att sälja alla föreningens tillgångar och dela eventuellt överskott till bostadsrättshavarna. När föreningen är avvecklad och fastigheten har sålts upphör bostadsrätterna och de boende kommer istället att inneha lägenheterna med hyresrätt.

Det är därför helt avgörande för föreningen att det finns en styrelse. De flesta av oss har ganska höga lån på vår bostadsrätt och riskerar att inte få tillbaka dessa pengar vid en likvidation. Därför är det väldigt viktigt att engagera sig i bostadsrättsföreningen.

Styrelseledamöternas roller

Styrelsen i Vingen konstituerar sig själv efter föreningsstämman, det innebär att det är styrelsen som väljer vilka ledamöter som ska inneha ordförande- och sekreterarrollen.

Styrelseordförande

Styrelsens ordförande är den ende av ledamöterna som har speciella arbetsuppgifter och ett speciellt ansvar enligt lag. Denne ska ansvara för att kalla till styrelsemöten, leda dessa, se till att det förs protokoll, kalla suppleanter om ledamöter har förhinder. Ordföranden är också den som ytterst ska se till att alla styrelsebeslut blir verkställda. Om ordföranden missköter sitt uppdrag kan denne dömas till böter eller fängelse. I övrigt har ordföranden samma ansvar som de andra styrelseledamöterna.

Sekreterare

Styrelsens sekreterare har en administrativ roll i styrelsen. Sekreterarens ansvar är att förbereda styrelsemöten och föreningsstämmor samt föra protokoll på dessa. Denne ska även underteckna skrivelser och andra handlingar tillsammans med ordföranden. Förvara kopior av dessa ingår också i uppgiften liksom att göra förslag till verksamhetsberättelse.

Ledamot

Styrelsens ledamöter ansvarar för den eller de arbetsuppgifter som ordförande delegerar ut till dem för att fördela arbetsbördan. Tänk på att alla styrelsens ledamöter i princip har samma ansvar för bostadsrättsföreningen.

Suppleant

Val av ledamöter och val av suppleanter är två olika val, och får inte blandas samman. En suppleant förblir suppleant och kan aldrig bli ledamot annat än på nästkommande stämma. Suppleantens enda egentliga uppgift är att kunna ersätta ledamot på styrelsemötena.

I Vingen kallas suppleanterna till alla möten men deltar inte i styrelsearbetet fullt ut och har inget ansvar för beslut som fattas. När en ledamot är frånvarande, träder suppleanten in med samma ställning och ansvar som den frånvarande ledamoten, detta ska även antecknas i protokollet. Suppleanterna ska, om de är flera, träda in i en på förhand bestämd ordning. Suppleanten är inte personlig suppleant, denne ska kunna rycka in för vem som helst av ledamöterna och agerar därför helt självständigt. Denne kan inte tvingas att rösta på ett visst sätt.

Styrelsebeslut

Alla beslut som tas i styrelsen fattas genom omröstning och ledamöterna i styrelsen har

en röst var som är värd lika mycket. När styrelsen fattar beslut krävs som huvudregel majoritet med mer än hälften av rösterna. Blir röstantalet lika i en fråga så har ordföranden utslagsröst.

Alla underhålls- och reparationsarbeten i fastigheten, fastighets- och markskötsel, städning, åtgärder för att behålla och öka säkerheten, eller på andra sätt uppfylla myndighetskrav får och ska styrelsen besluta om. Att hänskjuta sådana frågor till stämman innebär att man inte tar sitt ansvar som styrelse.

Enligt bostadsrättslagen är det även styrelsen som bestämmer avgiftens storlek. Fråga om höjning av årsavgiften är inte en fråga som ska beslutas om på stämma.

Styrelsen har alltså ett långtgående mandat att besluta om föreningens skötsel. Föreningsstämman kan inte gå in och ta över förvaltningsbeslut från styrelsen.



Det hör till varje styrelseledamots vårdplikt att visa ett gott omdöme och inte säga eller göra något som skadar varken en enskild medlem eller föreningen. Styrelsens mötesprotokoll får därför inte offentliggöras till övriga medlemmar. Det är endast stämmoprotokollet som är offentligt.

Att bo i bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som äger någon form av flerbostadsboende. I dagligt tal säger man oftast att man äger sin bostadsrätt. Rent juridiskt är det dock

så att man äger en andel i föreningen och har, i och med det, nyttjanderätt utan tidsbegränsning till en viss lägenhet.

Vi medlemmar äger alltså föreningen gemensamt och ansvarar för att den fungerar.



Eftersom man inte hyr sin lägenhet i en bostadsrättsförening betalar man heller inte någon hyra. Man betalar istället en avgift, vilket oftast benämns månadsavgift, som är till för att täcka de gemensamma kostnader föreningen har. På samma grund är man heller ingen hyresgäst utan man är medlem och innehar en bostadsrätt och äger föreningen ihop med övriga medlemmar. Vi har en stor bostadsrättsförening med hög årlig omsättning och man kan jämföra det med ett mångmiljonföretag som vi äger tillsammans.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

Som bostadsrättshavare har man både rättigheter och skyldigheter. I föreningen har man rätt att vara med och påverka hur fastigheten sköts, dels genom att under året lämna förslag på åtgärder till styrelsen och dels genom att vara med på stämman och välja styrelseledamöter. För den egna lägenheten finns en vårdplikt, det vill säga en skyldighet att ansvara för att den underhålls på ett bra sätt.

Under vissa omständigheter kan en bostadsrättshavare förlora nyttjanderätten till sin lägenhet, det som i stadgarna kallas att rätten anses förverkad. Sådana omständigheter kan bland annat vara om årsavgiften inte betalas,

om man stör ordningen i huset, om lägenheten hyrs ut i andra hand utan tillstånd eller om man vanvårdar sin lägenhet på ett sätt som riskerar att orsaka skador på fastigheten. Då hamnar lägenheten på exekutiv auktion hos kronofogden.

Föreningsstämma

En gång om året, före maj månads utgång, ska en föreningsstämma hållas i Vingen dit alla föreningens medlemmar ska kallas. En föreningsstämma innehåller alltid ett antal obligatoriska punkter på dagordningen. Vilka de är finns angivet i våra stadgar. Utöver dessa kan det finnas propositioner från styrelsen samt motioner från medlemmar att behandla. Några andra frågor än de som står i dagordningen får inte tas upp. Föreningsstämman är strikt reglerad och inte ett tillfälle att ventilerar åsikter och klagomål.

Vid en stämma ska det registreras vilka medlemmar som är närvarande och en röstlängd ska fastställas. Principen är att man har en röst per lägenhet oavsett hur många man är som äger lägenheten. Om en person äger flera lägenheter får denne ändå bara en röst. En medlem som inte har betalat in sin avgift i tid har ingen rösträtt på stämman.

Årsredovisningen ska bestå av förvaltningsberättelse samt resultat- och balansrapport. Förvaltningsberättelsen ska informera om styrelsens arbete under året och vad som gjorts i fastigheten. Resultat- och balansrapporter visar intäkter och utgifter under året liksom föreningens tillgångar och skulder vid årets slut.

Den ska vara granskad av den valda revisorn och denne ska ha skrivit sin revisionsrapport där han/hon bekräftar att räkenskaperna är genomgångna och anger ifall det finns något

att anmärka på. Årsredovisning och revisionsrapport ska presenteras på stämman och resultat- och balansrapporten ska fastställas.

Anser man att styrelsen inte skött ekonomin på rätt sätt finns möjligheten att inte bevilja ansvarsfrihet. Ansvarsfrihet beviljas individuellt för varje styrelseledamot, inte för styrelsen som en kollektiv enhet.

Att inte bevilja ansvarsfrihet ska inte användas som någon allmänt hållen bestraffning av en styrelseledamot som man inte tycker har gjort ett bra arbete. Enbart om det finns en allvarlig misstanke om att personen orsakat ekonomisk skada ska stämman avstå från att bevilja ansvarsfrihet.

Cigarettfimpar

Vi har fimprukor vid varje entré, dessa töms varje vecka och där ska alla fimpar läggas.

Det är flera medlemmar som hör av sig till styrelsen och påpekar att de får in cigarettfimpar på sina balkonger. Inte svårt att lista ut att det kommer från en granne ovanför. Det är inte tillåtet att kasta ut cigarettfimpar från balkong eller fönster. Det kan räknas som en allvarlig störning och man kan förlora nyttjanderätten till sin bostadsrätt på grund av det. Man bör höra av sig till styrelsen omgående om man får in cigarettfimpar på sin balkong, så vi kan agera snabbt. Allt för att undvika skador på fastigheten och människorna i den.

En kastad cigarettfimp är en av de vanligaste brandorsakerna på balkong i Sverige. De materiella skadorna går att åtgärda, men det kostar oss mycket pengar. Men vi kan inte rätta till personskador eller om någon i värsta fall förlorar livet.

Renovering av bostad

När man bor i bostadsrätt finns det en viktig skillnad mellan bostadsrättshavarens ansvar och föreningens ansvar när det gäller fel och renoveringar. Kort sagt innebär det att bostadsrättshavaren är ansvarig för allt ytskikt i lägenheten, t.ex. tapeter, golv, köksinredning, badrumsinredning och föreningen för allt annat.

Men inga regler utan undantag. Föreningen är ansvarig för ventilation och element. Det innebär att man inte får ta bort ventilationsdon och sätta dit andra, man får heller inte bygga för ventilationen. Elementen får man måla, men inte göra något annat med.



Om du ska renovera i din lägenhet är det bra om du hör av dig till styrelsen med dina planer. Vi kan hjälpa dig med råd och tips. I vissa fall behöver man ha styrelsens tillstånd för att få renovera i sin lägenhet.

När det gäller fönster så är du som bostadsrättshavare ansvarig för alla rutor utom den yttersta som är föreningens. Det innebär att det är du som är ansvarig för att se till att fönstren har kitt och tätlistor och färg för att skydda träet.

Anslagstavla på Bv

Kom ihåg att all information från föreningen som inte kommer i brevlådan anslås på anslagstavlan på Bv i varje port. Det är allas skyldighet att kontrollera den regelbundet för att informera sig om sådant som händer i föreningen.

Vingens maillista

Vill du få Vingtankar och annan information från styrelsen direkt till din mail?

Anmäl dig till Vingens maillista genom att maila till styrelsen@vingentaby.se!

Vingen på Facebook

Vi finns även på Facebook!

<https://www.facebook.com/groups/1664374653780026/>

Styrelsen önskar alla en riktigt härlig sommar!

