

VINGTANKAR



Nummer 1

2019-04-24

Redaktör: Marie Roth

Ordförandens spalt

Ibland blir det inte som man tänkt sig... Alla inblandades intentioner var garanterat bara goda när det nya passersystemet implementerades precis före jul, men det viktigaste av allt, informationen, missades helt. Jag och styrelsen håller med om att det inte var ok men kan inte mer än be om ursäkt för det och hoppas att det inte händer igen.

Nu har föreningsstämman precis varit och som vanligt var det bra upplutning bland våra medlemmar. Dock är det många som tycker det är svårt att förstå hur en stämma fungerar, därför repeterar vi det längre fram.

Något som dyker upp varje år är motionerna som kan lämnas in till stämman. Det är inte helt lätt att veta vad en motion ska innehålla och varför det inte är lämpligt att låta stämman besluta om precis allting, vi tar det längre fram också.

Vi har också skrivit tidigare om vad styrelseuppdraget innebär och innehåller. Eftersom det ändå kommer många frågor och synpunkter på detta upprepar vi informationen igen. Det är viktigt att alla som bor i en bostadsrättsförening förstår vad det faktiskt innebär. Det är inte samma sak som att bo i en hyreslägenhet eller i en egen fastighet.

Jag har suttit i Vingens styrelse sedan 2008, först som suppleant och sedan ledamot. Under hösten 2011 hände det saker i styrelsen som gjorde att jag valde att omedelbart avgå. Som styrelseledamot har man ett väldigt stort personligt ansvar för det styrelsen gör och beslutar. Där och då ville jag inte ha det ansvaret för vad andra människor gjorde.

När 2013 började fick jag frågan från valberedningen om jag kunde tänka mig att komma tillbaka till styrelsen. Efter mycket noggrant övervägande tackade jag ja, eftersom förutsättningarna förändrats.

Jag valdes till styrelsens ordförande och påbörjade tillsammans med mina kollegor ett hästjobb med att få föreningen på fötter igen. För just då var det inte bra med vår förening, den var på väg ner i botten. Vi har tillsammans kämpat, i vissa stunder väldigt hårt. Det har tagit på oss allihop.

Det har varit flera gånger jag velat ge upp, hoppa av styrelsearbetet, slippa ansvaret, slippa medlemmar som skriker på mig för att de inte tycker jag (vi, för det är faktiskt hela styrelsen tillsammans, alltid) gör ett bra jobb, slippa bli kallad otrevliga saker så fort jag visar mig ute eller i tvättstugan. Men jag har tagit det. Man får väl räkna med lite sånt som ordförande... Men när det drabbar mig som privatperson, när det drabbar min familj, då är

det inte ok. Min familj ska inte behöva lida för mitt uppdrag i Vingens styrelse.

I princip alla medlemmar i föreningen kan sitta i styrelsen, men få vill göra det. Ändå anser sig vissa personer ha rätt att utsätta de som faktiskt tar sitt ansvar för föreningen och är med i styrelsen, för ett agerande som i många andra fall skulle vara olagligt.

Vi är inte mer än människor vi heller, med fel och brister som alla andra. Men vi ställer upp och tar ansvar för vår bostadsrättsförening! Vi är engagerade i din bostadsmiljö eftersom du inte vill, inte orkar, inte kan...

Det som fått mig att orka vara kvar i så många år, förutom mina fantastiska styrelsekollegor, är alla ni fantastiska medlemmar som alltid är trevliga och positiva även om vi ibland träffas i situationer som inte är varken trevliga eller positiva.

Med detta vill jag tacka för dessa år, för ert förtroende och alla positiva samtal. Jag är stolt över vad jag och styrelsen har uträttat i föreningen. I juni flyttar jag och familjen till Hälsingland, till min dröm om ett hus "på landet".

Eftersom det blev så stora förändringar i styrelsen i år blev jag ombedd att stanna kvar som ordförande på distans under en tid framöver, för att vara med och hjälpa nästa ordförande in i jobbet. Jag har gått med på att göra det, av samma anledning som jag tog detta uppdrag från början och som har varit med mig hela tiden i styrelsen, av engagemang för föreningen. Jag kan, liksom alla andra styrelsemedlemmar, närsomhelst avgå utan att redogöra varför.

Tack för den här tiden och trevlig sommar!

//Marie

Styrelse 2019-04-23

Ordförande	Marie Roth
Sekreterare	Maria Jäger
Ledamot	Stefan Oblyg
Ledamot	Anders Bratt Schierman
Ledamot	Ola Ödling
Ledamot	Marián Klampár
Suppleant	Michael Eriksson
Suppleant	Christopher Haase

Information

Bredband

Från och med den 1 juli 2019 byter vi bredbandsleverantör från Telenor (tidigare Bredbandsbolaget) till Bahnhof. Detaljer kring det nya bredbandsabonnemanget beskrivs i separat utskick från Bahnhof. Följande är relevant för våra medlemmar:

1. Bredbandet tillför ingen ytterligare kostnad för medlemmarna, bredbandsavgiften ingår fortsatt i månadsavgiften.
2. Bredbandet som levereras till varje lägenhet uppgraderas från 100/100 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s.
3. I samband med bytet så kommer de routrar som Telenor lånat ut till oss att behöva skickas tillbaka till dem. Föreningen kommer **inte** att administrera insamling och tillbakasändning av dessa. Det är upp till varje enskild medlem.
4. Alla medlemmar kommer kostnadsfritt att få låna nya routrar från Bahnhof, föreningen kommer att hantera utdelningen av dessa.
5. Det är endast bredbandsavgiften som betalas av föreningen, om någon medlem tecknar något tillval så som tv-abonnemang eller likande tillvalstjänster, så får

den enskilda medlemmen stå för de relaterade kostnaderna.

6. Bytet av bredbandsleverantör påverkar ej andra gruppavtal, som exempelvis föreningens gruppavtal med ComHem för tv-abonnemang.
7. Medlemmar som idag betalar för någon form av tillägg till föreningens gruppavtal för bredband rekommenderas att kontakta Telenor i god tid innan övergången till Bahnhof. Så att de kan säga upp eventuella tillägsabonnemang i tid, så att eventuell bindningstid löper ut till den 1 juli.

Balkonginglasning

Vi vill påminna om att inga balkonginglasningar tillåts i nuläget. Balkongerna tillhör fasaden och är föreningens underhållsansvar, man får därför inte glasa in sin balkong utan tillstånd från föreningen. Då det ligger en fasadrenovering planerad till, i dagsläget 2022, i underhållsplanen har styrelsen beslutat att tills vidare inte lämna tillstånd för balkonginglasning. Inga undantag ges.

Parkering

Parkeringen är alltid en het fråga. Under vintern har vi haft en övergiven bil ståendes på vår uppfart. Europark har tillsammans med Bredablick arbetat för att få den bortforslad så fort det var möjligt. När det gäller bilar räknas det som egendom och man får inte flytta på dem hur som helst, därför tar det lite tid att få bort en uppenbart felparkerad bil. Nu är den äntligen borta, vilket gläder oss.



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 så tar de hand om detta.

Avfallshantering

Nu blir det tredje gången i rad vi tar upp detta i Vingtankar. Väldigt tråkigt att skriva sådana här texter och ännu tråkigare att ingen förbättring ses. Vill man bo i ett område som ser ut som en soptipp?



Returpappershantering kostar oss, dig och mig, pengar. Det känns ganska bortkastat att varje månad betala dessa summor när det inte sköts. Föreningen är inte skyldig att hålla med returpappersinsamling, det gör vi som en tjänst för medlemmarna. På de gröna kärnen står tydligt vad som inte får läggas i dem och vad som inte går att återvinna.

Ändå ligger det ofta annat än papper i behållarna, t.ex. hushållssopor. Det klassas, naturligtvis, inte som returpapper och om det kommer med i hanteringen av returpappret på anläggningen blir hela den "batchen" förstörd

och blir inte till något nytt papper. Om renhållningsarbetarna ser något sådant i behållaren vid tömning kastar de ut det på marken, för att inte förstöra returpappret. Vilket gör att det blir sopor och skräp på marken.

Vi har en container för grovsopor, som töms 2 gånger/vecka, den står på parkeringen bakom port 31-33. Den stora luckan på framsidan är låst och får inte öppnas av annan än den som tömmer containern, de mindre luckorna på sidorna är också låsta, men alla boende har en nyckel till dessa lås.

Om man inte får in det man tänkte kasta genom dessa luckor måste man själv åka till Hagby återvinningsstation för att kasta grejorna där. Det är **inte** ok att ställa ifrån sig dessa på parkeringen, sådant kommer ovillkorligen att rapporteras till styrelsen eftersom de flesta inte vill betala för bortforsling av ditt skräp.

Flera gånger under denna vinter har det hamnat grovsopor på parkeringen och utanför portar. Man dumpar alltså sitt skräp direkt utanför porten. I ett fall en stor soffa utanför ett sophus vilket innebar att det inte tömdes några hushållssopor där på ca 2 veckor. Det är riktigt respektlöst mot dina grannar!

Bredvid containern har vi ett elsoprum där all elutrustning ska kastas. Där finns även behållare för batterier, glödlampor och lysrör.



Att ställa ut sina fulla soppåsar i trapphuset för senare färd till sophuset är inte tillåtet! Vill

man förvara soppåsen för senare färd får man ha den i sin lägenhet. Av brandsäkerhetsskäl får man inte förvara någonting i trapphusen, men man kan även förstöra golvet i trapphuset med en läckande påse. Det luktar heller inte så gott för dina grannar när du ställer ut en påse med räkskal eller bajsblöjor.

Det kastas också fortfarande hushållssopor i papperskorgarna, framförallt på framsidan. 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 med mera.



Första intrycket av ett bostadsområde betyder mycket ur många perspektiv. Vi vill väl inte att vårt fina område ska uppfattas som skräpigt och ofräscht? Om alla ser till att ta hand om sitt skräp på rätt sätt får vi ett finare och trevligare område.

Sortering av matavfall

Sophuset för matavfallssorteringen är på plats, och vi kommer ut med särskild information om detta i allas brevlådor inom kort. Matavfallssorteringen är frivillig. Påsar för sorteringen kommer att finnas i städskrubben i tvättstugorna på Radarvägen 23 och 37.

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.

Kom ihåg att det inte är tillåtet att ladda sin bil via motorvärmastolparna.

Vårstädning

Söndag 19 maj är det dags för vårstädning i Vingen. Vi samlas på den nya grillplatsen vid 31:an kl. 10:00 för att dela upp oss och göra fint. Sedan grillar vi och äter tillsammans. Alla deltar efter förmåga, det viktigaste är att vi har en trevlig stund tillsammans.

Styrelsens uppdrag

Att styrelsen bär ett ansvar för föreningens löpande förvaltning på grund av sitt förtroendeuppdrag är ingen nyhet. Men vad har styrelseledamöterna för principer att rätta sig efter i sitt arbete?



Styrelsen har *lydnadsplikt*, vilken är en grundläggande princip för en bostadsrättsförening, som innebär att styrelsen lyder under stämman som är det högsta beslutande organet. De beslut som fattas av en stämma har styrelsen skyldighet att verkställa om besluten inte strider mot lag eller stadgar. Det är styrelsens sak att kontrollera om ett stämmobeslut strider mot lag eller stadgar.



Lojalitetsplikten som gäller för en styrelseledamot innebär att denne aldrig ska låta sitt eget eller någon annans intresse gå före föreningens. Styrelseledamöterna har ett syssломannaansvar gentemot föreningen och ska därför agera enligt de uttalade målen i stämman och stadgarna.

Vidare har styrelsens ledamöter en *vårdplikt* om föreningen som innebär att de bär ansvar för att föreningens fastighet och ekonomi sköts på ett bra sätt. Styrelsen ska inte vara passiv i förhållande till fastigheten, byggnaden eller annat som hör till föreningen utan våga fatta nödvändiga beslut om exempelvis renovering, även om det innebär höjda avgifter.



Med *Tystnadsplikt* menas att styrelsens ledamöter och suppleanter inte får föra vidare vad som diskuterats inom styrelsen, om det kan skada föreningen eller enskilda medlemmar att informationen förs vidare. Alltså gäller att styrelsen ska vara aktsam om det man har kännedom om. Av detta följer att styrelsen kan lämna ut information från styrelsens sammanträden och diskussioner om det inte är till

skada för föreningen, men de har ingen skyldighet att göra det.

Styrelsens skyldighet att besvara medlemmarnas frågor under året för sitt uppdrag.

Det finns ingen lagstadgad skyldighet för styrelsen att besvara medlemmars frågor om den löpande förvaltningen under året. Däremot framgår av lagen om ekonomiska föreningar 7 kap 28 § att en medlem på föreningsstämman kan begära att styrelsen ska lämna upplysningar om *förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på stämman* och *förhållanden som kan inverka på bedömningen av föreningens ekonomiska situation*. En förutsättning för att styrelsen ska ha en skyldighet att besvara den här typen av frågor är att upplysningarna kan lämnas utan att det innebär en väsentlig skada för föreningen.

Om upplysningen som begärts inte finns tillgänglig vid föreningsstämman ska den inom två veckor efter stämman hållas tillgänglig i skriftlig form hos föreningen för medlemmarna och skickas till varje medlem som har begärt upplysningen.

Vad händer om ingen vill sitta i styrelsen för bostadsrättsföreningen?

Styrelsens arbete är av central vikt för bostadsrättsföreningen då den ansvarar för den löpande förvaltningen, 7 kap 4 § EFL. Valberedningen är det organ som bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta och de lämnar även förslag på arvode för ledamöterna.



Om valberedningen misslyckas med detta återstår det att på föreningsstämman försöka få medlemmarna själva att föreslå lämpliga kandidater. Om föreningen inte lyckas få ihop en styrelse uppstår en s.k. likvidationsplikt för föreningen. Detta innebär att föreningen ska upphöra och verksamheten ska avvecklas.

När en bostadsrättsförening går i likvidation sker detta normalt genom att föreningens fastighet och övriga tillgångar säljs och föreningens skulder betalas. Det eventuella överskottet fördelas mellan bostadsrättshavarna efter de grunder som anges i stadgarna

Likvidationen kan ske antingen frivilligt genom beslut på föreningsstämma, eller tvångsvis genom beslut av tingsrätten eller av Bolagsverket. Om det inte har kommit in en anmälan om behörig styrelse till Bolagsverket, är detta en grund för tvångslikvidering för Bolagsverket, enligt 17 kap. 11 § 1 p. EFL. Bolagsverket utser då en eller flera likvidatorer som ersätter styrelsen och har till uppgift att avveckla föreningen, 17 kap. 23 § 1 p. EFL.



Vid en likvidation betalas skulderna även om de inte förfallit till betalning. Kan föreningen inte betala sina skulder med tillgångarna så ska likvidatorn ansöka om att föreningen sätts i konkurs hos tingsrätten enligt 17 kap. 32 § EFL. När föreningen är upplöst, fastigheten har sålts och skulderna är betalade så upphör bostadsrätterna och blir till hyresrätter.

Att en bostadsrättsförening har svårt att få medlemmarna att engagera sig i föreningens angelägenheter i allmänhet, och i styrelsearbetet i synnerhet, kan därför få allvarliga konsekvenser. Om föreningsstämman inte förmår att välja en styrelse kan det som ovan nämnts leda till likvidation.

Hur undviker man då att hamna i en sådan situation?

En del av problematiken kan ligga i att styrelsearbetet ses som en alltför stor börda och att medlemmarna helt enkelt inte vill eller kan ta sig tid att engagera sig. För att undvika detta bör föreningsstämman besluta om ett skäligt arvode för styrelseledamöterna för att på så vis göra fler medlemmar intresserade av arbetet.

En annan del av problematiken kan ligga i brist på kunskap om vad en ekonomisk förening faktiskt är. Det är många som inte förstår att en bostadsrätt dels är en nyttjanderätt dels är en andel i en ekonomisk förening. Att engagera sig i sin egen förening borde vara lika självklart som att engagera sig i vilka andra investeringar som helst.

Det är vidare möjligt att lägga ut förvaltning, till exempel ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, byggprojektledning etcetera på en extern part. På så sätt minskar arbetsbördan för styrelsen, och gör styrelsearbetet mindre krävande och tidsomfattande.

Sammanfattningsvis kan det alltså konstateras att det är väsentligt att tillsätta en styrelse som kan utföra det arbete som den är ålagd att utföra enligt lag och stadgar, för att undvika likvidation eller konkurs.

Styrelse eller stämmobeslut?

Vad får styrelsen bestämma om och vad ska lämnas åt stämman att besluta om?

Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen. Det innebär att styrelsen ansvarar för och beslutar om bland annat underhåll och reparationer av fastigheten. Således kan styrelsen besluta om exempelvis renovering av trapphus, storlek på årsavgifter och ordningsregler. Styrelsen hanterar även uthyrning av lokaler, förråd, arrenden m.m. Styrelsen ska, i sitt arbete, alltid beakta föreningens och medlemmarnas bästa.

Typiska stämmobeslut är exempelvis beslut om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark, beslut om förändringar av lägenhet, beslut om ändring av bostadsrättsföreningens insatser, ändring av stadgar, beslut om likvidation m.m.

Kan styrelsen gå emot ett stämmobeslut?

Stämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Styrelsen är skyldig att verkställa stämmobesluten såvida besluten inte strider mot lag eller stadgar.

Av denna anledning är det viktigt att inte låta stämman fatta beslut som ingår i den löpande förvaltningen. Ta exemplet att taket behöver renoveras. En åtgärd som är ett typiskt underhåll av föreningens hus, något som styrelsen ska fatta beslut om, även om det är väldigt kostsamt. Om styrelsen skulle lyfta frågan om renovering till stämman kan utgången bli att stämman antingen röstar för att utföra renovering eller mot att utföra renovering. Om stämman beslutar att inte utföra renovering måste styrelsen följa stämmans beslut. Då står föreningen där med hål i taket och en styrelse

som är handlingsförlamad. Det kan leda till oönskade följdskador, vilket inte är bra.

Information från styrelsen

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!



Vi önskar alla en riktigt fin sommar!

/Styrelsen