

# BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – FEBRUARI/MARS 2014

Under 2013, som nu är avslutat, har föreningen haft en positiv ekonomisk utveckling. I skrivande stund är bokslut och resultat inte helt klart och revisorn ska sedan ha ett ord med i spelet, men om alla bitar faller på plats så bör resultatet bli en vinst på ca en halv miljon kronor. Under 2013 har vi också amorterat 2,65 miljoner kronor på föreningens lån. En del är enligt den plan som gjordes i och med utökade lån i samband med omläggningen av föreningens lån som gjordes 2012. Den andra delen av amorteringen är efter försäljningen av en hyresrätt.

Under 2014 finns inga större underhållsprojekt enligt föreningens underhållsplan. Ett antal uteplatser har dock fått sättningar i marken varför dessa uteplatsers betongplattor kommer att läggas om under våren och försommaren. De som berörs kommer att meddelas separat så att det kan planeras in med vårens eventuella trädgårdsaktiviteter.

Samtidigt kommer också ett antal skärmväggar att rätas upp, då de fått en onaturlig lutning och skevhet. Skärmarna är förankrade i en betongkapsling men det räcker inte för att hålla skärmarna upprätta ifall man spänner tvättlinor mellan skärmarna. Tynghen på av blött tvätt gör att skärmarna viker sig med tiden. Vill man hänga tvätt eller annat på uteplatsen så vill vi att särskild torkställning används då lutande och skeva skärmar inte ser så vackert ut.

## Ett tråkigt brev

Föreningens tidigare ordförande, Fredrik Höse, har efter knappt ett års provboende i innerstaden sålt sin bostadsrätt. Fredrik var en av initiativtagarna till ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt och var ordförande från föreningens bildande fram till för drygt ett år sedan. Tyvärr har Fredrik lämnat föreningen i upprördhet och därför distribuerat ett brev till de boende med bland annat anklagelser mot tidigare och nuvarande styrelseledamöter och styrelsen tagna beslut. Styrelsen tycker att detta är väldigt tråkigt att få höra och förstår inte heller hur kritiken kan ges då Fredrik själv har varit delaktig i besluten och aldrig har reserverat sig mot något beslut.

Att väljas till styrelseledamot är ett förtroendeuppdrag som innebär att man också får ta del av information som kan vara känslig eller

kontroversiell och beröra enskilda boende i föreningen. Därför har alla styrelseledamöter tystnadsplikt inte bara under mandatiden utan även efter att man lämnat styrelsen i respekt för de boende. Detta är inget unikt i vår förening utan är ett sätt att visa respekt och förtroende för boende och förvalta det förtroende man fått som representant i styrelsen. Tyvärr har Fredrik inte respekterat detta i sitt brev till de boende vilket vi finner väldigt beklagligt.

I det brev som Fredrik distribuerat finns väldigt mycket felaktigheter och ofullständiga beskrivningar som kan ge en skev bild av situationen. Några exempel på detta är:

- Fredrik hävdar att alla muntliga och skriftliga avtal med Stockholmshem skulle tas över av bostadsrättsföreningen. Detta är helt korrekt men gäller enbart de som stannar kvar som hyresgäster med föreningen som ny värd. För bostadsrättsinnehavare är det lite annorlunda då vissa saker regleras i bostadsrättslagen och även i föreningens stadgar som antagits av medlemmarna. I övrigt så sköttes upplägget och formuleringar av advokat Sören Birkeland, som är en erkänd utbildningskonsult, just för att allt skulle gå rätt till och alla villkor för utbildning uppfyllas.
- Fredrik Höse, tillsammans med övriga styrelseledamöter och Sören Birkeland, har varit de som år 2007, formulerat de riktlinjer som skulle gälla för köpet av lägenheterna i samband med ombildningen. I dessa riktlinjer finns bland annat vad som gäller kring mark och uteplatser. Senare har dessa förtydligats så att det mer klart framgår vad man får göra och vem som har ansvaret för sådant som inte ingår i

bostadsrätten. I dessa riktlinjer finns inga undantag för eventuellt enskilda muntliga avtal.

- Fredrik Höse har skriftligen 2013-10-27 ombetts att ta bort lekstuga och sandlåda vid avflyttningen eftersom dessa är placerade på föreningens mark.
- Föreningen har aldrig drivit någon flytt av lekstuga eller annat ärende till domstol.
- Det finns ingen grund i påståendet att bostadsrättsinnehavare behandlas olika. I bostadsrättslagen finns också en paragraf som säger att alla bostadsrättsinnehavare skall behandlas lika. Styrelsen med Fredrik har alltid haft detta som riktmärke vid beslut. Det innebär också att styrelsen måste bedöma konsekvensen av ett löfte för en enskild boende, då samtliga andra boende kan kräva samma löfte. Fredrik påstår nu att styrelsen inte behandlar alla lika. Det finns ingen grund i detta och inget beslut någonsin som behandlat två boende olika. Samtliga styrelsebeslut protokollförs och samtliga protokoll granskas av föreningens revisor. Revision omfattar inte enbart det ekonomiska utan också styrelsen arbete och beslut samt att inget beslut strider mot lagar eller föreningens stadgar.

I Fredriks brev uppmanar han medlemmarna att inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet vid årsstämman på grund av missnöje med styrelsens agerande och beslut. Det är viktigt att förstå vad detta innebär så att man agerar med rätt medel på en stämma. Att inte ge en styrelse ansvarsfrihet innebär att man som medlem har möjlighet, att inom ett år begära att få orsaken till den nekade ansvarsfriheten prövad i domstol. Det innebär att orsaken ska vara något som styrelsen kan dömas för. En domstol kan inte avsätta en styrelse utan endast utdöma skadestånd för att styrelsen inte förvaltats föreningens tillgångar på korrekt sätt eller i strid mot stadgar eller lagstiftning. Om man är missnöjd med en styrelses arbete så kan medlemmarna endast reglera det med att välja en annan styrelse på en stämma, och inte med att neka ansvarsfrihet. Tyvärr har Fredrik i sin uppmaning, inte tydliggjort hur det verkligen fungerar enligt de lagar som reglerar föreningens verksamhet.

Nuvarande styrelse tycker det är mycket tråkigt att Fredrik Höse inte vill känna sig delaktig i de beslut som han och övrig styrelsen under åren tagit och det är vår förhoppning att medlemmarna i föreningen delar nuvarande styrelses uppfattning om den uppkomna situationen.

## Radonmätningen

I ett antal lägenheter pågår nu radonmätning. Mätningen kommer att pågå under minst två månader, vilket innebär att puckarna tillsammans med ifylld mättningsblankett **ska lämnas tillbaka måndagen den 18 mars**. Vi ber dig då komma till expeditionen med pucker och mättningsblankett. Se till att blanketten är fullständigt ifylld och glöm inte att skriva under.

---

## Våra lekplatser

Lekplatser i ett bostadsområde måste besiktigas årligen. I början av januari gjordes besiktning av våra fyra lekplatser av Riksbyggen anlitad besiktningsman. Våra lekplatser har funnits i nuvarande utformning under många år och uppfyller inte längre nuvarande bestämmelser vad det gäller lekredskapens säkerhet och placering. Det finns även ett antal lekredskap som är trasiga och behöver repareras och kan då behöva modifieras för att uppfylla nuvarande bestämmelser.

Vid besiktningen har vi fått ett antal anmärkningar av olika grad som måste åtgärdas. De allvarigaste anmärkningarna som gavs kring dagvattenbrunnarnas lock har redan åtgärdats.

Det är ett antal andra anmärkningar som behöver åtgärdas ytterligare. Styrelsens bedömning är att det är ett omfattande arbete med stora kostnader. Styrelsen kommer därför att se över samtliga lekplatser för att bedöma rimlighet i de åtgärder som behövs för att uppfylla bestämmelserna.

Styrelsen räknar med att till årsstämman presentera ett förslag till åtgärdsplan som en proposition. Utan att idag har slutfört arbetet med denna plan så tittar vi på flera alternativ, allt från att upprusta lekplatserna till att kanske ta bort någon och anpassa andra mer för mindre barn. Om propositionen hinner bli klar till stämman så kommer den att distribueras tillsammans med kallelsen.

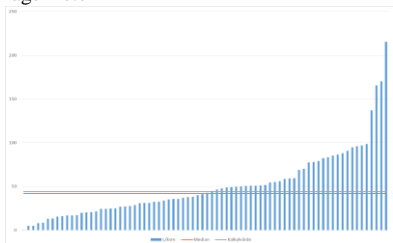
I arbetet med åtgärdsplanen tar vi gärna emot synpunkter, förslag och andra tankar. Lämna dessa antingen på email till [info@staren1.se](mailto:info@staren1.se) eller kom ned till expeditionen en måndag kväll någon av de närmaste veckorna.

---

## IMD och energiförbrukningen

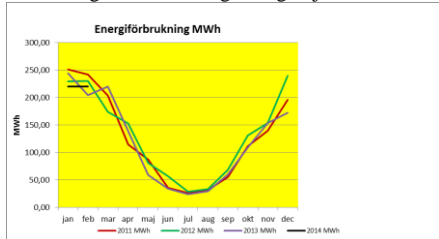
Vi har nu haft IMD i drygt ett år. Det kan vara intressant att se hur det påverkat vår energiförbrukning.

Tittar man på varmvattenförbrukningen så sjönk den direkt vid införandet av IMD med 28%. Den minskning som skedde har i stort sätt bestått och ligger idag på drygt 25%. Flera hushåll skulle dock kunna minska sin förbrukning om man önskar. Som vi skrivit om tidigare så är variationerna ibland stora när man jämför en del lägenheter



Diagrammet ovan visar samtliga lägenheters snittförbrukning per månad och kvadratmeter boendeyta. Det horisontella strecket i diagrammet är det så kallade medianvärdet. Detta värde stämmer så gott som med den genomsnittsförbrukning som användes vid avgiftsreduktionen vid införandet av IMD.

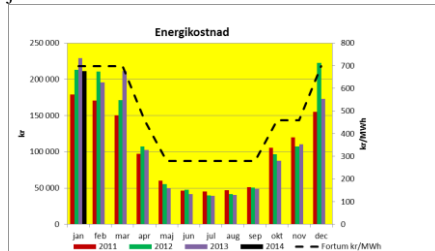
Tittar vi förra årets totala energiförbrukning (värme och varmvatten) så har förbrukningen minskat med tidigare år. Den milda avslutningen på året har hjälpt till att balansera den kalla inledningen på året och gett oss den lägsta förbrukningen sedan vi fick den nya undercentralen. Tittar vi också på januari i år så är det den lägsta förbrukningen någon januari månad.



Diagrammet nedan visar den totala energikostnaden per månad. När man jämför månaderna ska man beakta att Fortum gjorde om tariffsystemet från och med 2013 samt att rörliga delen av energipriset höjdes med 3,5%. Omräknat med Fortums höjning, blev den verkliga effekten av höjningen dock ca 7,5% p g a

säsongvariationer, men då vi också minskade vår förbrukning så stannade ökningen av rörliga kostnaden på 4,4%.

Den milda januari nu i år har medfört att kostnaden blev lägre än det två föregående årens januari.



Den streckade linjen visar Fortums nuvarande pris per MWh.

## Nu stänger vi 2013



Det är nu dags att summera året som varit. Bokslut ska ske och presenteras i årsredovisningen och förvaltningsberättelse. Arbetet med bokslutet har påbörjats och ska vara färdigt i god tid innan ordinarie årsstämma. Datum för årsstämman är **preliminärt bestämt till den 22:a april**.

Av miljöhänsyn så kommer föreningens årsredovisning inte att delas ut till varje bostadsrätt. Årsredovisningen kommer därför att finnas på föreningens hemsida för nedladdning senast 2 veckor före stämman. Om du ändå önskar en papperskopia så skicka ett email till [info@staren1.se](mailto:info@staren1.se) eller kom ned till expedition för att hämta en.

Valberedningen kommer inom kort att påbörja sina sonderingar för att finna kandidater till styrelsen. Är du intresserad, har kunskap du kan bidra med, lära dig om styrelsearbetet eller kanske enbart vill ha insyn i arbetet så kan du redan nu kontakta valberedningen. Valberedningen består av Tobias Axelsson, Rättar vigs väg 39, telefon 0704-096186 (samman kallande), Gunilla Forsling, Rättar vigs väg 59, och Bengt Erlandsson Rättar vigs väg 65.

Föreningens styrelse består av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Under förutsättning att årsstämman beslutar att styrelsen ska bestå av samma antal ledamöter som tidigare, så står tre ordinarie ledamöter och en suppleant i tur att

ersättas. De styrelseledamöter vars mandatid utgår och därmed ska ersättas eller väljas om är Richard af Klint, Leif Granath, Gunilla Eklöf och Martin Cederbom (suppleant).

De ledamöter som har ytterligare ett år kvar på sin mandatid och stannar kvar i styrelsen är Anders Sätterberg, Jörgen Ingemarsson, Magnus Sundin (suppleant) och Hans Ove Fritz (suppleant).



Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Där har alla

bostadsrättsinnehavare rösträtt. Varje bostadsrätt motsvarar en röst, även om man är flera som äger bostadsrätten. Kallelse till föreningsstämman kommer att distribueras enligt stadgarna.

vilka ärenden som behandlas på stämman finns reglerat i föreningens stadgar men är inte begränsade till dessa. Alla ärenden som det ska beslutas om måste dock finnas med i kallelsen till stämman.

På stämman granskas styrelsens arbete. Det sker genom att medlemmarna tar ställning dels till den förvaltningsberättelse som styrelsen lagt fram, dels till revisorernas yttrande.

I samband med genomgång av förvaltningsberättelsen ges det möjlighet till frågor.

Hur kan jag påverka verksamheten i föreningen? Om man har förslag eller önskemål så lämnar man in en motion till stämman. Motioner till årets stämma ska vara inlämnade till styrelsen **senast den 31 mars 2014** för att styrelsen ska kunna behandla dessa till stämman.

### Hur skriver jag en motion?

En motion ska vara skriftlig och inlämnad till styrelsen före det datum som angetts. Den ska ställas till styrelsen, dateras och undertecknas av dig. Den bör vara kortfattad. Få saker vinner på att beskrivas mer än vad som ryms på ett A4-papper. Gör en beskrivning av problem du vill ta upp och formulera också ett konkret förslag på en lösning. Ett förslag som stämman kan ta ställning till, som de kan rösta ja eller nej till.

Innan det är dags för beslut i "din" fråga får du yttra dig och övertyga deltagarna om att ditt förslag är bra. Sedan röstar årsstämman "ja" eller



"nej" till ditt förslag. Om stämman röstar "ja" ska styrelsen verkställa ditt förslag. Ibland ställs ett motförslag upp och årsstämman får då välja vilket av förslagen som skall antas. Så här kan en motion se ut:

Till Styrelsen i Brf Staren 1

### Motion till Årstämma i Brf Staren 1 den 22/4 2014.

Inlämnad av Bo Husman lgh 3210

Skapa identitet och områdestillhörighet då fastigheterna är spridda över stor yta.

När nu föreningen har köpt fastigheterna finns behov av att visa vilka fastigheter som ingår i föreningen. Detta kan göras genom att skyltar sätts upp på lämpliga fasader i området.

Jag vill med denna motion att stämman beslutar om uppsättning av skyltar med föreningens namn på lämpliga ställen.

Vällingby 2014-01-10

Bo Husman

Vill du få hjälp med att formulera en motion så kom till föreningens expedition någon måndag så hjälper vi dig.

Styrelsen kan också lämna in förslag och idéer. Dessa kallas för propositioner och behandlas på samma sätt som motioner

---

## Ledigt förråd

Vi har ett ledigt källarförråd om 6 m<sup>2</sup> i gula husen för uthyrning. Kontakta styrelsen om du vill ha mer plats för att förvara dina prylar.

---

## Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum den 2 mars och den 6 april.

