

Bostadsrättsföreningen

Styrelsen vill hälsa er hjärtligt välkomna som medlemmar i Brf Malmö Living och vi hoppas naturligtvis att ni kommer att trivas toppen i era nya hem.

Den första tiden har föreningen letts av en så kallad byggande-/bildarstyrelse bestående av Elisabeth Dahlgren, ordförande (Dahlgren Fastighetsjuridik AB) Peter Samuelsson (Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB) och Kadir Ademovski (Veidekke Bostad AB). Samtliga är utsedda av Veidekke Bostad AB.

Innan juni månads utgång 2020 måste föreningen ha en ordinarie årsstämma för att godkänna årsredovisningen för 2019 och för att välja in 2 nya medlemmar i styrelsen samt en valberedning. Kallelse kommer att skickas ut 2-6 veckor innan den ordinarie föreningsstämman.

I en nybildad bostadsrättsförening är det vanligt att kunskapen varierar mellan medlemmarna. Därför tänkte vi i styrelsen kortfattat informera om vad som händer på stämman, hur styrelsens roll ser ut och hur vi får fram ett samlat förslag på styrelsesammansättning. Här behöver vi er hjälpende hand. Vi tänkte också avsluta med att ställa en rad vanliga frågor som vi redan tänkt ut svaren på.

Nåväl, vi börjar med vad som händer på föreningsstämman.



Föreningsstämman

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ och är därmed också årets viktigaste händelse i föreningen. Detta innebär att det är inom detta forum som den demokratiska makten utövas genom att exempelvis medlemmar tillsätter och avsätter styrelse och andra förtroendevalda. Styrelsen kallar till ordinarie föreningsstämma i enlighet med föreningens stadgar (det interna regelverket i föreningen). I stadgarna framgår det att den ordinarie stämman skall hållas senast under juni månads utgång.

Under tiden fram till den ordinarie föreningsstämman kommer Veidekke arbeta med att åtgärda eventuella återstående besiktningsanmärkningar och vi i styrelsen ges förutsättningar till att reglera olika mellanhavanden mellan förening och Veidekke. Sammantaget syftar detta till att när den nya styrelsen (boendestyrelsen) tillträder sitt uppdrag skall det mesta av produktionsrelaterade frågor vara lösta. Vår ambition är att den nya styrelsen skall lägga sin fokus på drift- och skötselfrågor.

Av stadgarna framgår också vilka ärenden som måste behandlas på stämman. Därutöver kan styrelsen lägga till egna ärenden och ni som medlemmar kan lämna in egna förslag genom att skicka in en motion. Vilka ärenden som ska behandlas på stämman kommer att framgå i kallelsen. Medlem som önskar skicka in motioner skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast före mars månads utgång.

Många i en förening är av den uppfattning att dagordningen är samma varje år och att inget nytt händer. Dagordningen må se nästan likadan ut varje år, men det finns en tanke bakom att ha en stämma som sker under någorlunda ordnade former. Saker och ting behandlas i tur och ordning. Först behandlar man året som varit och ser om styrelsen skött sig. Man ställer frågor om året och om framtiden och man får ytterligare information av styrelsen. Därefter ser man framåt. Man väljer ny styrelse och andra förtroendevalda och man behandlar olika förslag från styrelsen och från medlemmarna, såvida sådant inkommit inom föreskriven tid till föreningens styrelse, i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsens roll

Om nu föreningsstämman är det högsta beslutande organet så är styrelsen föreningens verkställande organ. Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Det innebär i korthet att styrelsen ska se till att bokföringen och den övriga administrationen sköts samt att föreningens fastighet och övrigt kapital förvaltas på ett bra sätt. Styrelsen måste se till att det finns fastlagda vettiga rutiner för redovisningen och handhavandet av föreningens pengar och kontroll av detta. Det måste också finnas rutiner för uppföljning av att saker som beslutats på styrelsemöten och föreningsstämma verkligen har blivit utförda. Även om ansvaret alltid ligger på styrelsen innebär det inte att styrelsen behöver utföra alla arbetsuppgifter själv.

Följande leverantörer har vi i styrelsen i huvudsak tecknat avtal med i syfte att föreningen skall fungera på ett tillfredställande sätt redan från början:

- Fastighetsskötsel byggnad – under upphandling
- Städning – under upphandling
- Ekonomisk förvaltning – RB Fastighetsägare AB
- Renhållning – under upphandling
- Värme – E.ON
- EI – E.ON
- VA – VA SYD
- Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg – under upphandling
- Hiss – under upphandling
- Bredband/TV/Telefoni – Telia Triple Play

Vad får styrelsen besluta om och vilka är styrelsens uppgifter?

Det är inte alltid lätt att dra klara gränser mellan vad styrelsen respektive föreningsstämman kan besluta om.

Som framgick ovan svarar styrelsen för, enligt föreningslagen, för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. I detta ligger att det huvudsakligen är frågor av löpande och sedvanlig karaktär. Frågor av icke löpande och av osedvanlig karaktär ska hänskjutas till stämman för avgörande. Föreningsstämmans beslut kan dessutom behövas om beslutet innebär stora kostnader för föreningen, även om beslutet formellt inte skulle kräva stämmans avgörande. Detta följer av den aktsamhetsplikt som styrelsen har enligt allmänna regler. Detsamma bör gälla när det finns anledning att anta att stämman skulle motsätta sig åtgärden. Detta är många gånger en svår bedömningsfråga för styrelsen.

Här nedan följer ett axplock av styrelsens ansvar avseende den praktiska skötseln av föreningens fastighet och administrativa förvaltning.

Föreningens fastighet:

- Snöskottning, sandning och annat vinterunderhåll
- Trädgårdsskötseln
- Renhållning och städning
- Vatten och avlopp
- Värme
- Löpande underhåll etc.

Administration:

- Bokföring och årsredovisning
- Inkassering av årsavgifter och hyror
- Debitering av pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter
- Fakturabetalning
- Avtalshantering
- Parkering
- Utbetalning av arvode till styrelseledamöter
- Försäkringsfrågor
- Kontakt med kreditgivare i pantsättningsfrågor
- Att föra lägenhets-, och medlemsförteckning
- Godkänna ny medlem
- Placering och bevakning av lånen
- Kapitalplacering
- Kontrolluppgifter och deklaration



Styrelsen håller rent

Styrelsesammansättning

På föreningsstämman 2020 till sommaren kommer en valberedning att utses. Ni som är intresserade av att ingå i valberedningen alternativt styrelsen kan anmäla sig till följande e-post: kadir.ademovski@veidekke.se. Enligt stadgarna skall styrelsen se ut som följer nedan:

Funktion	Antal enligt stadgarna
Ordinarie styrelseledamöter:	3-7 personer
Styrelsesuppleanter:	0-3 personer
Revisorer:	1-3 personer
Revisorssuppleanter:	0-2 personer

I valberedningens uppdrag ingår även att föreslå namn till föreningens internrevisor samt till valberedning för nästkommande verksamhetsår.

Om ni har frågor, kontakta gärna Kadir Ademovski på telefon 0702-53 15 56 alternativt kadir.ademovski@veidekke.se.

Det kan vara en bra idé att under denna flik i Bopärmen även sätta in kontaktuppgifter från bostadsrättsföreningen, bostadsrättsföreningens stadgar, ordningsregler, ekonomisk plan, framtida årsredovisningar samt övrig information från bostadsrättsföreningen.

Vanliga frågor

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har upphandlat RB Fastighetsägare AB (en del av Riksbyggen) för att sköta den ekonomiska förvaltningen. Nedan följer ett antal frågor som berör den ekonomiska förvaltningen.

Vart vänder jag mig om jag har frågor om avisering, pantsättningar, överlåtelser, m.m.?

Då vänder du dig till RB Fastighetsägare AB, vilka ansvarar för att bygga upp föreningens lägenhets-, medlems- och pantsättningsregister samt se till att de är uppdaterade. RB Fastighetsägare AB besvarar även frågor gällande avisering av månadsavgifter.

Kontaktuppgifter till RB Fastighetsägare AB:

Besöks- & postadress:

Box 307

751 05 Uppsala

Telefon:

0771 – 860 860

rbfast.brf@riksbyggen.se

Tar föreningen ut någon överlåtelse- eller pantsättningsavgift?

Ja, föreningens styrelse har beslutat att ta ut både överlåtelse- och pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften är en administrativ avgift som tas ut av en ny bostadsrättsinnehavare (köparen) när en bostadsrätt överlåts. Enligt bostadsrättslagen får en sådan avgift tas ut under förutsättning att det står i föreningens stadgar. Styrelsen har beslutat att ta ut en överlåtelseavgift av köparen vid överlåtelsen motsvarande 2,5 % av gällande prisbasbelopp. För år 2019 är prisbasbeloppet 46.500 kr vilket innebär en avgift om 1.163 kronor. RB Fastighetsägare AB sköter administrationen.

Pantsättningsavgiften är också en administrativ avgift för föreningens arbete med att anteckna pantsättningen i föreningens lägenhetsförteckning. Pantsättningsavgiften tas ut av bostadsrättsinnehavaren med ett belopp motsvarande 1 % av gällande prisbasbelopp. För år 2019 innebär det en avgift om 465 kronor för varje noterad pant. RB Fastighetsägare AB sköter administrationen. För de som tecknar upplåtelseavtal uttas inte pantsättningsavgift för pantsättningar som sker inom sex månader fr.o.m. datumet på upplåtelseavtalet.

Finns det möjlighet att betala månadsavgiften via autogiro?

Om du vill betala avgiften via autogiro (automatisk dragning från konto) finns den möjligheten. För att ansluta sig till autogiro måste en blankett fyllas i. Maila till rbfast.brf@riksbyggen.se och be att få den skickad.

När Bankgirot har godkänt den boendes medgivande sänder Riksbyggen ut nya avier med makulerat inbetalningskort.

Vad händer om avgiftsbetalning inte sker i tid?

Vid eventuellt utebliven betalning, av den månatliga andelen av årsavgiften, skickar Riksbyggen ut en betalningspåminnelse cirka tio dagar efter förfallodagen. En avgift, som idag lagstadgat är maximalt 50 kronor, läggs på vid utsändandet av denna avi.

Om betalning, trots betalningspåminnelse inte sker, skickar Riksbyggen ut ett betalningskrav cirka tjugo dagar efter förfallodagen. En avgift, som idag lagstadgat är maximalt 160 kronor, läggs på vid utsändandet av denna avi.

Om betalning, trots betalningskrav, inte inkommer till föreningen fattar styrelsen beslut om fortsatta åtgärder. Vanliga åtgärder är att ärendet skickas vidare för inkassering t ex via Kronofogden.



Fastigheten

Nedan följer ett antal frågor som berör fastigheten.

Behöver jag teckna ett bostadsrättstillägg till min hemförsäkring?

Nej, föreningen tecknar ett kollektivt bostadsrättstillägg. Bor man i en bostadsrätt har man mycket mer ansvar än den som bor i en hyresrätt och därför måste det också finnas ett "bostadsrättstillägg" alla ska kunna vara trygga. Bostadsrättstillägget skyddar boende för skador orsakade på de delar av lägenheten som den boende ansvarar för enligt stadgarna, till exempel de synliga delarna av tak och väggar. Medan hemförsäkringen enbart täcker lösöre såsom kläder, Tv, soffa m.m.

Finns det något särskilt som jag måste respektera?

Ja. Det är inte tillåtet att göra några ingrepp i husets ytterväggsfasad (utsidan). Håltagning i våtrumsväggar sker på eget ansvar. Glöm inte att tätå håll noga med silikon. Dessutom behöver bostadsrättshavaren inhämta styrelsens skriftliga tillstånd för väsentliga förändringar av lägenheten.

Får jag ha balkonglådor?

Blommor är alltid trevligt men av säkerhetsskäl krävs att blomlådor och liknande hängs på balkongräckets insida.

Vad gör jag med snö på balkonger och uteplatser?

Snö och is får av säkerhetsskäl inte kastas ner från balkonger om inte avspärning vidtagits och någon vaktar nedanför balkongen. Men det som samlas mot fasadväggen skall tas bort. Borttagning måste dock ske utan risk eller olägenhet för byggnaden eller andra personer.



Fastighetsskötsel

Nedan följer ett antal frågor som berör skötseln av fastigheten.

Hur får jag tag på extranycklar till lägenheten?

Styrelsen kommer att utse en nyckelansvarig som kan ombesörja nybeställningar. Beställningen sker på egen bekostnad. Till dess att en boendestyrelse har tagit över ansvaret för föreningen görs alla beställningar av nycklar genom Veidekke Nära.

Om städningen fungerar dåligt?

Om städningen fungerar dåligt tar ni kontakt med det städbolag som är upphandlat av styrelsen. Tills boendestyrelsen tillträtt hanterar Veidekke dessa frågor.

Vart ska jag vända mig om det händer något i min lägenhet eller gemensamma utrymmen?

Veidekke Nära, 020 22 22 66, nara@veidekke.se

Vid akuta ärenden?

Viktigt!

Jourutryckning kostar extra, minimidebitering för jourutryckning är 2 timmar. Detta kan komma att debiteras medlem om det visar sig att arbetena avser åtgärd som medlemmen har underhållsansvar för. Därför väddar styrelsen till er att vara återhållsam med att påkalla jouren om åtgärd kan vänta till normal arbetstid.

Allmänna jourinstruktioner:

Alla fel inom VVS, el, kyl, olja och dylikt som direkt kan innebära skada, eller risk för skada, på kundens fastighet eller egendom, åtgärdas snarast. Huvudinriktningen för jourpersonalens åtgärder skall vara att begränsa, och om möjlighet avvärja skada. Om reparation av uppkommet fel eller skada kan slutföras under jourtid, och då inom rimlig tid, skall så ske, annars utförs provisorisk reparation eller åtgärd, för vidare åtgärd under normalt tid. Vissa typer av fel eller driftstörningar åtgärdas i sin helhet under jourtid, oavsett tidsåtgång. Exempel på sådana typer av fel är stamstopp på avloppsledning eller stopp i panncentral vid kall väderlek.

Var ska jag vända mig om det är isigt och halt utanför entréerna?

Ta kontakt med styrelsen. Halkbekämpning ingår i upphandlad fastighetsskötsel.

Allmänna utrymmen

Nedan följer ett antal frågor som berör allmänna utrymmen.

Var ställer jag min moped eller motorcykel?

Det är inte tillåtet att förvara MC/moped i cykelrum eller förrådsutrymmen. Behöver du parkeringsplats kontakta Veidekke Nära för mer information.

Var ställer jag min cykel?

Cykelrum finns på entréplan.

Hur får jag en parkeringsplats?

Föreningens medlemmar kommer att ha möjlighet att hyra parkeringsplatser av Q-Park AB i ett närliggande parkeringsgarage. Föreningen har tilldelats 54 st parkeringsplatser.

Får man grilla på balkongerna?

Det är tillåtet att använda elgrill och gasolgrill, men inte kolgrill.

Finns det extra lägenhetsförråd att hyra?

Nej.

Överlåtelse

Bostadsrätten representerar en förmögenhetstillgång och får fritt säljas och köpas på marknaden. Det är inte tillåtet att begränsa den fria överlåtelseätten på annat sätt än genom vissa begränsningar i rätten till medlemskap.

Styrelsen ska informeras om och godkänna alla överlåtelser som sker i föreningen. Det är också styrelsens ansvar att godkänna alla nya medlemmar. Nedan följer ett antal frågor som berör överlåtelser av olika slag.

Hur ser rutinen ut för ansökan om medlemskap i föreningen?

Då en lägenhet i föreningen överlåts ska alla köpare av lägenheten ansöka om inträde i föreningen. En ansökan om medlemskap lämnas till styrelsen för godkännande. Vanligtvis tar styrelsen upp och behandlar de medlemsansökningar som inkommit på nästa styrelsemöte.

Det krav som styrelsen ställer på medlemskap är att den sökande ska vara skötsam. I det begreppet ligger både skötsamhet avseende sundhet, ordning och skick samt skötsamhet vad gäller förmågan att betala avgiften till föreningen. Det som styrelsen prövar i ekonomiskt hänseende är om det är sannolikt att köparen kan göra rätt för sig mot föreningen. För att förvissa sig om detta låter styrelsen inhämta en s.k. kreditupplysning och på den vägen bilda sig en uppfattning om den "ekonomiska skötsamheten".

Efter det att en överlåtelse gått igenom är det viktigt att styrelsen meddelar detta till RB Fastighetsägare snarast så att de nya ägarna kan läggas in i ekonomisystemet för att få avier i eget namn.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Enligt föreningens stadgar ska den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand ansöka om tillstånd hos styrelsen. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrningen om bostadsrättshavaren har skäl för att hyra ut i andra hand och föreningen inte har någon befogad anledning att säga nej. Tillståndet ska begränsas till en viss tid, vanligtvis 12 månader. Föreningen tar även ut en avgift om 10% av ett prisbasbelopp, 4.650 kr (2019). Ett tillstånd att hyra ut i andra hand kan förenas med villkor.

Övriga frågor

Nedan följer ett antal frågor som berör diverse olika saker som vi inte tidigare tagit upp.

Var kan jag tvätta min bil?

Det är av miljöskäl inte tillåtet att tvätta bilen på föreningens tomtmark.

Hur får jag uppskov med reavinstbeskattningen efter försäljning av min föregående bostad?

För korrekt information i dessa frågor bör ni kontakta Skatteverket direkt.