

GULA BLADET

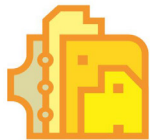
Information för boende i BRF Gula Husen i Häggvik
Nummer 1 • Mars • 2024 • Årgång 34



Kom ihåg föreningsstämman 25 april

Städdag 20 april klockan 10.00

Se upp för bedrägerier och falsk personal



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Kontaktuppgifter

Postadress/föreningslokal: Häggviksvägen 23,
191 50 Sollentuna
gulahusen.haggvik@gmail.com
072-922 83 32

För fler kontaktuppgifter se anslag på anslags-
tavlan i trapphusen eller på vår webbplats
gulahusen.se.

Teknisk förvaltning – Renew Service AB

Fastighetsskötare, felanmälan och nyckelhantering
renewservice.se
felanmalan@renewservice.se
08-34 38 00 – vardagar 8.00–17.00.

Expedition Häggviksvägen 15
Besökstid: tisdag 15.00–16.00, onsdag 9.00–9.30.

Felanmälan vid nödsituation
08-34 38 00 – dygnet runt.
Kontaktas endast vid akuta fel som innebär fara för
person eller byggnad. Felanmälan till jour av
ärenden som inte är akut, kan komma att faktureras
anmälaren.

Hissfel anmäls till Amsler Hiss AB

08-746 80 25 – felanmälan dygnet runt.

Garage och parkering

Kontakta vår ekonomiska förvaltning Nabo.

Ekonomisk förvaltning

Brf Gula Husen i Häggvik
NABO 3602, FE 617
107 76 Stockholm
010-288 00 27 måndag–fredag 9.00–12.00
boende@nabo.se

Styrelse, revisorer, husvärdar och övriga funk- tionärer

Se anslag i trapphusen eller på vår webbplats
gulahusen.se.

Gula Bladet

Redaktör: Pernilla Wikström
gulahusen.haggvik@gmail.com

I redaktionsgruppen ingår även Peter Hallgren,
Nina Svärd, Veronica Concha och Lilan Lama.

Foto: Medlemmar, förvaltare och entreprenörer.

Omslag: Utsikt från taket på Häggviksvögen 2B.
Foto: Nina Svärd.

Ordföranden har ordet

Jag hoppas att alla medlemmar har
haft en bra start på 2024.

Under början av året har styrelsen
arbetat hårt med att sammanställa
årets bokslut och besvara alla inkomna
motioner inför årets föreningsstämma,
som äger rum den 25 april.



Detta blir också mitt sista "Ordfö-
randen har ordet", då mitt mandat går ut i samband med
föreningsstämman. Jag är dock helt övertygad om att den
nya ordföranden och styrelsen kommer att göra ett utmärkt
arbete.

Fram till föreningsstämman i april kommer det att hända
mycket inom föreningen.

Arbetet med taken fortskrider nu när vädret har blivit bättre.
Häggviksvägen 19–21 är färdigställt, och vi har genom-
fört slutbesiktning med endast ett fåtal anmärkningar som
åtgärdas.

Under våren kommer trapphusbelysningen att uppgrade-
ras till LED, då ljuskällor till vår gamla belysning inte längre
är tillgängliga.

Inom kort kommer även underhållsarbete att utföras i
källaren på Smedjevägen 3, där ett av våra skyddsrum
finns. Under den här tiden kommer det att vara begränsad
tillgänglighet till berörda förråd, och oljud kan förekomma
under arbetets gång.

Arbetet med våra uteplatsavtal är nu avslutat och vi kom-
mer att påbörja avtalsslutförandet för alla medlemmar som
har uteplatser under våren.

Jag vill också påminna er om att boka in lördagen den 20
april för föreningens städdag, förutsatt att vädret tillåter.

Jag ser fram emot att träffa er medlemmar både under
städdagen och vid föreningsstämman.

Med dessa ord vill jag tacka för mig efter sju år i styrelsen,
varav fem som ordförande.

Tack för mig,
Peter Hallgren

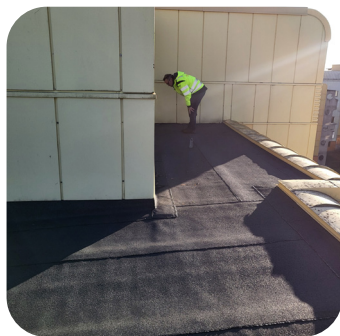
Pågående takarbetena

Taken på Häggviksvägen 19 och 21 har nu haft sin besiktning.

Det vart ett fåtal respunkter av mindre karaktär som kommer att åtgärdas innan arbetet där blir helt avslutat.

På Häggviksvägen 15 och 17 är cirka 70 % av arbetet klart och de återstående momenten är pausade tills att vädret blir bättre.

De kvarvarande taken är nu inplanerade att bli åtgärdade under 2024. Detta har vi inkluderat i årets budget och föregående år blev kostnaderna tyvärr oplanerade. Bilderna kommer från slutbesiktningen av arbetet på Häggviksvägen 19 och 21 där flertalet styrelsemedlemmar medverkade.



Information

Bolander & Co

Skada orsakad av tidigare medlem

Att skador i en lägenhet upptäcks först efter att den vållande medlemmen flyttat ut och en ny bostadsrättsinnehavare tillträtt är inte ovanligt.

I det bifogade infobladet reder vi ut vem som skall stå för dessa skador. Bolander & Co reder ut vem som ska stå för dessa skador, se bifogad sida i slutet av Gula Bladet.

Välkommen till Gula Husen

Vi välkomnar våra nya medlemmar.

Häggviksvägen 19

Jan Häggström och Lotta Wallberg Häggström
Babilona Simonsson och Michael Celik

Smedjevägen 9

Astrid Jansson

Hoppas ni ska trivas i vår förening!

Bedrägerier och falsk personal

Några av föreningens boende kontaktades av falsk servicepersonal i slutet av förra året och blev lurade att lämna ifrån sig smycken och uttagskort. Styrelsen kan inte nog betona vikten av att förbereda sig för att inte bli, eller minimera risken att bli lurad.

Myndigheter och försäkringsbolag har gott om tips på internet för att minimera risken och har man inte tillgång till Internet så be en anhörig hjälpa till att söka information eller kontakta ditt försäkringsbolag.

Vi har samlat några av de vanligaste tipsen här, från flera källor:

1. Be att få ringa tillbaka om någon ringer från din bank
2. Undvik att ge ut allt för personlig information på nätet
3. Lämna aldrig ut kreditkortsuppgifter.
4. Genomför bara säkra betalningar på nätet.
5. Installera aldrig okända program på datorn.
6. Spärra adressändring. Det kan du göra via Skatteverket eller Adressändring.
7. Se upp för social manipulering.
8. Teckna en försäkring mot bedrägerier.
9. Var uppmärksam och tänk på att kommunen, polisen eller någon annan seriös aktör aldrig åker hem till någon för att hämta bank- kreditkort eller andra värdesaker.
10. Om du blir kontaktad på telefon och är osäker på ifall personen verkligen är den han eller hon utger sig för att vara, be att få ringa upp, lägg på luren och ring istället tillbaka på ett nummer du själv tar reda på. Det gäller både om du får samtal från någon som påstår sig vara en nära släkting, vän, från banken eller en myndighet.
11. Om en okänd person vill komma in för att till exempel sälja någonting, begär att få se legitimation. Om du är osäker på ifall personen är den han eller hon utger sig för att vara, tacka nej till besöket och lås dörren.



OBS! Kom ihåg att inte släppa in obehöriga som ringer på din porttelefon. Se även till att ingen obehörig går in samtidigt som dig i trapphuset eller garaget.

Skydda dig mot telefonbedrägerier

Lägg på luren.

Om någon ringer upp dig och du blir osäker ska du avsluta samtalet.

Oavsett om personen säger sig vara en släkting, från banken, ett företag eller en myndighet.

Förbered något du kan säga för att avsluta samtalet snabbt, eller lägg på direkt. Du behöver inte vara artig.

Logga inte in

Identifiera dig aldrig med bank-id och lämna aldrig ut koder från bankdosa eller till betalkort på uppmaning av någon annan.

Seriösa företag, organisationer och myndigheter tar aldrig kontakt och ber dig logga in eller lämna ut personliga uppgifter på det sättet.

Lita inte på den som ringer

Bedragaren kan försöka stressa dig genom att säga att du är på väg att förlora pengar eller att någon anhörig har råkat illa ut. Lita inte på personen som ringer även om den verkar trovärdig och har personlig information om dig.

Om du misstänker att du har blivit utsatt för ett bedrägeri:

- Kontakta din bank direkt.
- Ring 114 14 för att göra en polisanmälan. Ring 112 vid akuta ärenden.
- Ta stöd av någon i din närhet.

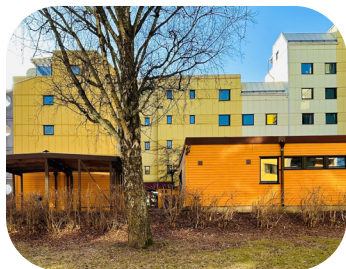
Mer information finns på [polisen.se/telefonbedragier](https://www.polisen.se/telefonbedragier).

Hänt och händer i trädgården våren 2024

Det viktigaste målet har varit att göra vår trädgård och mark lättare att sköta och mer enhetlig. Mycket har gjorts och delmålen har uppnåtts. Det är kostsamt att förverkliga allt på en och samma säsong, även om styrelsen vill det så har vi en budget att följa och en realitet med oförutsedda händelser att ta hänsyn till.

Uteplatsernas häckar på de flesta uteplatserna har fått sin nya höjd enligt våra bestämmelser och arbetet med detta fortsätter.

Många av de största buskarna i området, till exempel syrenerna mot parken och Häggviksvägen, rododendron och brudspirean vid Smedjan har gallrats ur ordentligt i både höjd och bredd.



Det ska göras en kartläggning av lökarna i vår trädgård och till hösten görs en ordentlig satsning på plantering av lökar.

Till våren kommer följande att ske

- Klätterrosorna ska få ordentlig beskärning och nya klätterstöd.
- Blomurnorna kommer att få ny plantering med vårblommor.
- Besiktning av lekparken och påfyllnad av sand.
- Sandupptagning – mars/april.
- Sopning av gemensamma garaget och parkeringdäck i juni.



I övrigt jobbas det på i enlighet med avtalet.

Lilian Lama

Sammanställning av elbilsladdningsenkäten

Vi fick in svar från 53 av föreningens 202 hushåll. Här ser du sammanställningen av svaren. Styrelsen kommer att analysera svaren närmare och återkommer med information när det är gjort.

Är du intresserad av att köpa en el- eller laddhybridbil?	Har du planer på att skaffa el- eller laddhybridbil?	Ökar sannolikheten för att du köper en el- eller laddhybridbil om du vet att du kommer kunna hyra en parkeringsplats med laddmöjlighet?	I vilken roll svarar du?
Mycket intresserad: 3	Ja, inom ett år: 4	Ökar mycket: 18	Hyr p-plats: 48
Ganska intresserad: 17	Ja, inom två år: 4	Ökar en del: 7	Hyr inte p-plats: 5
Inte alls: 23	Ja, inom tre år: 14	Påverkar inte alls: 24	
Har redan: 9	Nej: 22	Ej svar: 4	
Ej svar: 1	Har redan: 9		

Nya nyckeltal i årsredovisningen

Från 1 januari 2023 trädde nya krav i årsredovisningen i kraft. Förutom nya krav på kassaflödesanalys och upplysning om negativt resultat krävs också redovisning av vissa nyckeltal. Dessa nyckeltal kommer ni att hitta under flerårsöversikten i kommande årsredovisningar..

Nedan presenterar vi de nyckeltal som ska ingå i årsredovisningen för 2023 och vad de innebär.

- **Skuldsättning per kvadratmeter**
Visar hur stor skuldsättningen är per kvadratmeter av totalytan. Totalytan inkluderar förutom bostadsrätternas yta också yta relaterad till andra fastigheter som ägs av föreningen såsom garage, förråd med mera.
- **Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt**
Visar hur stor skuldsättningen är per kvadratmeter. Till skillnad från ovan inkluderas här enbart bostadsrätternas yta.
- **Räntekänslighet**
Visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om föreningens genomsnittliga skuldränta ökar med 1 procentenhet.
- **Sparande per kvadratmeter**
Visar vilken möjlighet det finns till sparande för planerat underhåll. Nyckeltalet är ett mått på kassaflödet som föreningen genererar i relation till totalytan.
- **Energikostnad per kvadratmeter**
Visar på energikostnader i relation till totalytan. Energikostnader inkluderar kostnader för el, vatten och värme. Nyckeltalet är ett mått på föreningens energieffektivitet.
- **Årsavgiften per kvadratmeter med upplåten bostadsrätt**
Visar avgiften per kvadratmeter, beräknat i relation till bostadsrätternas yta.
- **Årsavgifternas andel i procent av rörelseintäkter**
Visar hur stor andel av bostadsrättsföreningens rörelseintäkter som utgörs av årsavgifter. Andra typer av intäkter kan vara relaterade till exempelvis lokaluthyrning, parkeringshyra med mera.

Syftet med regelförändringen är att underlätta för medlemmar och andra intressenter att bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi samt att öka jämförbarheten med andra bostadsrättsföreningar.

Utebelysning

Styrelsen efterlyser förslag på hur vi ska förbättra våra ljusslingor i träden.

I dag har vi tre träd där ljusslingor lyser upp området på mörka kvällar.

Nu vill styrelsen modernisera ljusslingorna och efterlyser förslag på hur vi kan ersätta dagens slingor till mer energieffektiva och förslag på arrangemang för bästa effekt.

Förslag kan lämnas i vår postlåda vid Häggviksvägen 23 eller via e-post gulahusen.haggvik@gmail.com.



Ny trapphusbelysning

Styrelsen beslutade att testa nya lampor i våra trapphus.

Tillsammans med Renew vald styrelsen en plafond som är energieffektiv med en effektiv rörelsedetektor.

Plafonden installerades först på Häggviksvägen 17A på samtliga plan. Efter utvärdering har styrelsen beslutat att gå vidare med att byta ut belysningen i samtliga trapphus.



Stadgeändringar i bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar, det är ett internt regelverk och ett sammandrag av vad föreningen och medlemmarna måste anpassa sig efter enligt lag.

Bostadsrättslagen styr vad som minst måste finnas med i bostadsrättsföreningens stadgar.

Föreningen kan skriva vissa egna regler, så länge de följer lagen. Det är tänkt att stadgarna ska tydliggöra det som anges i lagen.

Att uppdatera stadgarna i en bostadsrättsförening är en viktig uppgift som styrelsen och även medlemmar har möjlighet att initiera, ofta främst på grund av nya lagar.

Det är viktigt att ha tydliga stadgar för att undvika missförstånd mellan föreningen och medlemmen samt att förtydliga vilka skyldigheter den enskilda medlemmen har i föreningen.

Stadgarna kan ändras om samtliga röstberättigade är överens om förändringarna, men oftast krävs två på varandra stämmor.

Nu har de stadgeändringarna som godkändes för andra gången på den extra föreningsstämma vi hade i oktober 2023 genomförts.

Vid stämman i oktober 2023 godkändes även ytterligare förändringar i stadgarna som avsåg modernisering av språket och uppdateringar enligt lag. För att ändringarna ska genomföras så behöver dessa godkännas vid nästa stämma i april. Dessa bifogas vid nästa kallelse till föreningsstämman.



Tänk att vi är i mål

Vi i valberedningen har sedan en tid tillbaka arbetat med att få ihop en bra styrelse till nästa föreningsstämma – nu är vi klara!

Det började den 18 september då vi tog kontakt med ordförande Peter Hallgren för att lyssna in.

Den 2 oktober skickade vi ut mejl till hela styrelsen om att vi ville träffa var och en separat. Det ledde till att vi fick en inriktning på vad vi skulle söka efter.

Vi skapade sedan en enkät som delades ut till samtliga hushåll. Vi fick fyra svar, två nej samt två intressanta. En av de två tackade sedan ja.

Nästa drag blev att vi satte in enkäten i Gula bladet i decembernumret. Det gav inget svar.

Många hushåll har redan varit engagerade i styrelsen eller haft andra uppgifter i föreningen.

Vi behövde komma i kontakt med våra övriga medlemmar. Vi beslutade att knacka dörr. Styrelsen lät oss få tillgång till fri entré i samtliga portar.

Vi har sedan gått tillsammans eller var och en, vi har träffat



många trevliga grannar, en del intresserade men som av olika skäl inte har haft möjlighet att säga ja i nuläget.

Till slut har vi ändå fått det resultat vi önskat och kan nu presentera en styrelse med tre nya namn.

Drygt fem månader har det tagit. Vi har jobbat bra tillsammans och ställer gärna upp nästa år.

Hälsningar
Cecilila Westman, Urban Åfeldt och Eva Lindsten.

Rösträtt på föreningsstämman – fullmakt

Det är bara medlemmar som får rösta på föreningsstämman. Du måste även ha betalat dina avgifter. Om du innehar flera bostadsrätter så har du fortfarande endast en röst. Viktigt att om medlem överlåter rösträtten till någon enligt stadgarna, att samtliga medlemmar i hushållet skriver på fullmakten.

Tänk på att om ni är flera medlemmar som äger samma lägenhet och endast en kommer att närvara på stämman så måste de andra skriva på en fullmakt för den medlemmen som är på stämman. Detta för att denne ska kunna rösta på stämman.

Ett dödsbo har ingen rösträtt på stämman och kan därför inte heller delta. Om det finns en efterlevande som är medlem så har den rösträtt och behöver ingen fullmakt från dödsboet.

Blankett för fullmakt kommer att finnas med i kallelsen till föreningsstämman.

Nedan utdrag från stadgarna

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem.
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo.
- Föräldrar.
- Syskon.
- Barn.
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.
- God man.



Ombudsblankett

Härmed befullmäktigas _____

att företräda undertecknad på bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggviks föreningsstämma.

Datum: _____

Underskrift: _____

Lägenhetsnummer: _____

Ombudet får bara företräda två medlemmar enligt föreningens stadgar. Fullmakt får inte vara äldre än ett år.
Ombudet måste vara medlem eller annan sådan person som anges i 18 § i föreningens stadgar.
Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt och någon eller några av dem inte är närvarande måste fullmakt lämnas av den eller de frånvarande, lämpligen till medlem i den gemensamma ägda bostadsrätten.
Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst. Det går således inte att rösta för olika meningar utan enighet måste råsa. År så ej fallet är röstemå opoliga.
Kom ihåg att delge ombudet hur du vill denne ska rösta för det fall du inte överlåter till denne att bestämma detta.

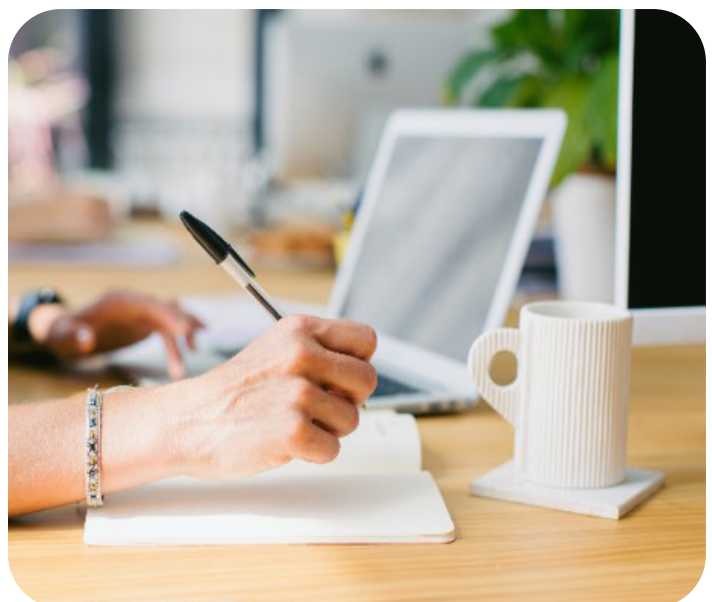
Lagändring att föreningsstämmor får hållas helt digitalt

Nu har en permanent ändring skrivits in i lagen som gör att bostadsrättsföreningar kan hålla sina stämmor helt digitalt och det ska då föras in i stadgarna.

Kallelsen ska då innehålla hur medlem ska gå till väga för att delta och rösta.

Om det av någon anledning är särskilt motiverat att hålla stämman digitalt finns ändå den möjligheten, utan att det finns inskrivet i stadgarna.

Denna lagändring började gälla den 1 januari 2024.



Kom ihåg – det här är vad som gäller!

Håll trapphusen fria från personliga föremål

På grund av brandrisken har vi nolltolerans och inga personliga föremål får finnas ute i trapphusen.

Till exempel dörrmattor, skor, tavlor, barnvagn, dörrdekorationer och växter.

Har du en plats i gemensamma garaget

Vi påminner ännu en gång om att du ska stanna både vid in- och utpassering för att ha uppsyn över när garageporten går igen.

När den är helt stängd kan du åka iväg eller in till din parkeringsplats.

Fimpar och snuskuddar

Det slängs fimpar och snuskuddar i vårt fina område. Det har även legat på golvet i gemensamma garaget.

Du som röker och/eller snusar ska ta hand om dina fimpar och snuskuddar, inte slänga det i garget eller i området.

Kalendarium

April •

17

STYRELSEMÖTE

April •

20

STÄDDAG

April •

25

FÖRENINGSTÄMMA

Maj •

25

CONTAINER



Skada orsakad av tidigare medlem

Diskmaskiner som installerats felaktigt och våtrum som inte renoverats korrekt – båda dessa scenarion kan orsaka stora kostnader för föreningen som måste stå för fuktutredning och uttorkning av golvbjälklag. Vanligtvis kan föreningen rikta skadeståndskrav mot bostadsrättsinnehavaren och få ersättning för sina kostnader. Men vem bär ansvaret om det är en tidigare bostadsrättsinnehavare som orsakat skadorna och dessa upptäcks först efter tillträdet? Det är lätt att tro att det är den nya medlemmen – de har ju köpt lägenheten i befintligt skick och borde ha undersökt den innan. Men så är det inte!

Det handlar här om två olika slags ansvar: *skadeståndsansvar* respektive *underhållsansvar*. Det är inte ovanligt att dessa två begrepp blandas ihop och leder till felaktiga slutsatser.

Skadeståndsansvar

I Skadeståndslagen 2 kap. 1 § står att den som uppsåtligt eller av vårdslöshet vållar en person- eller sakskada skall ersätta denna. Om en medlem installerat en diskmaskin helt felaktigt finns det alltså möjlighet för föreningen att kräva ersättning av medlemmen under förutsättning att man kan påvisa att medlemmen varit vårdslös. Bevisbördan ligger här på föreningen och en oberoende besiktning kan vanligtvis fastställa vad orsaken till skadan är. Om diskmaskinen däremot installerats innan den nuvarande medlemmen flyttat in har denne inte gjort något vårdslöst och är därför inte skadeståndsansvarig gentemot föreningen. *Den nya medlemmen övertar nämligen inte tidigare medlems skadeståndsansvar.*

Underhållsansvar

Enligt Bostadsrättslagen 7 kap. 12 § är bostadsrättsinnehavaren ansvarig för att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att medlemmen själv har ett kostnadsansvar för skador på lägenhetens ytskikt och fasta inredning, oavsett om denne orsakat skadan själv eller inte. Underhållsansvaret gäller endast inuti den egna lägenheten och kan därför inte åberopas av föreningen för att få sina kostnader för skador utanför lägenheten ersatta.

Hur regleras skadan?

Föreningen står för besiktning, utrivning och uttorkning av golvbjälklaget, medan den nuvarande medlemmen står för återställande av ytskikt och fast inredning. Föreningens kostnader regleras på fastighetsförsäkringen, medan medlemmen anmäler sina kostnader på bostadsrättstillägget.

Föreningen kan därefter rikta ett ersättningsanspråk mot den förre medlemmen för sina kostnader, under förutsättning att man kan göra övervägande sannolikt att skadan förorsakats av den förre medlemmen och att den vårdslösa handlingen inte är äldre än tio år. Försäkringsmässigt kan den förre medlemmen få hjälp att hantera föreningens krav genom ansvarsmomentet i sin hemförsäkring. Om det är så att den tidigare medlemmen saknar ansvarsförsäkring eller om skadan beror på vanvård av lägenheten måste denne betala ersättning till föreningen ur egen ficka. Även den nuvarande lägenhetsinnehavaren kan rikta krav mot den tidigare ägaren för sina kostnader.

Sammanfattningsvis är grundprincipen att nuvarande medlem har underhållsansvar för lägenheten, men inte övertar tidigare medlems skadeståndsansvar mot föreningen.