



TRE DAMER

Årsstämma 1 februari 2021 hålls med poströstning

På grund av pandemin håller vi ingen traditionell årsstämma i februari. En ny lag har skapats som gör det möjligt för bostadsrättsföreningar att hålla årsstämma med poströstning.

Att skjuta fram stämman några månader skulle gå, men vi vet inte hur smittoläget är då. Föreningen har heller inga stora, kontroversiella frågor att avhandla. Därför har styrelsen beslutat att hålla Tre Damers stämma med poströstning samma dag som alltid – första måndagen i februari.

Poströstning

Riksbyggen har utarbetat en manual för en sådan stämma. Det innebär att du får kallelse, årsredovisning samt årets två motioner och styrelsen svar i din brevlåda. Du får även ett flersidigt dokument med stämmans samtliga punkter, enligt dagordningen.

Stämman väljer

Precis som vid en vanlig stämma ska medlemmarna välja i en mängd frågor. I år kommer ingen årsmötesordförande sitta på ett podium och leda deltagarna genom varje punkt. I stället får du själv läsa igenom dokumenten, och kryssa i dina val. Du ska bland annat välja styrelseledamöter, suppleanter och revisorer samt rösta om motionerna. Valberedningens förslag finns inskrivet i stämmodokumentet.

Att lämna ett undertecknat dokument räknas som att du varit närvarande vid stämman.

Mer information

Det här är helt nytt för styrelsen, men andra föreningar har genomfört stämmor med poströstning, och det har gått utmärkt. Fortfarande finns praktiska saker att lösa. Mer information om stämma med poströstning, och var du lämnar in din röst, kommer tillsammans med kallelsen.

God jul och Gott Nytt år

önskar
Styrelsen

Nyhetsblad 04/20

December 2020 – januari 2021

Redaktör, ansvarig utgivare:

Linnea Öst

linnea.ost@gmail.com

Ingen wellpapp i tidningsbehållarna

Fråga: Varför får jag inte slänga wellpapp och kartonger i tidningsbehållarna, det är ju också papper?

Svar: Tidningsbublarna är avsedda för papper som ska återvinnas: **tidningar, böcker och tidskrifter.**

Wellpapp och **grå kartong** kan inte bli papper igen, men används på annat sätt. Släng på returstationen vid Elsa Brändströms Gata.

Fönsterkuvert förstör papperskoken, och ska slängas i matsoporna.

Att sopsortera rätt ger stora vinster för miljön.

Småförråd finns

Leif Bohjort som sköter uthyrning av våra småförråd meddelar att det finns småförråd att hyra. Är du intresserad av ett sådant, messa eller ring Leif Bohjort på 0707-33 55 10.

Obs! Låt fler än 5 signaler gå fram.

Beröm från revisorn

Den 7 december hölls det årliga revisionsmötet med föreningens externa revisor Katrine Elbra från KPMG. Hon anser att föreningen är välskött med god ekonomi och en överskottslikviditet (pengar i kassan) men noterar också att pengarna behövs till kommande kostnader. Läs mer på nästa sida.

Styrelsen sammanträder

Behöver du få ett ärende behandlat? Många av dem hanteras av Riksbyggen. De behöver handlingarna i god tid, minst en vecka i förväg. Osäker på hur du ska göra? Ring Riksbyggen på 0771-860 860.

Nästa sammanträde:

11 januari

Årsstämma: 1 februari 2021

Reparation och underhåll

Det känns bra att vår externrevisor på KPMG är nöjd med hur föreningens ekonomi sköts. Det är förstås viktigt att ha koll på pengarna. Samtidigt värnar styrelsen om att satsa rätt och hålla avgifterna nere.

Nyligen har höghusen fått nya fönster och fasader (på Kata Dalströms Gata, enbart fönster) för många modiga miljoner, så nu har alla våra fastigheter ett energisnålt skal.

Relining Eva Bonniers Gata

Vi har haft problem med avloppsstammarna under jord. Nu är relining vid Eva Bonniers Gata ojämna nummer är precis avklarad. Dessa 9 miljoner hade vi budgeterat för. En gammal dagvattenledning och sprucken brunn ligger utanför entreprenaden, så cirka 100 000 kr tillkommer.

Relining Hanna Paulis Gata

Efter nyår ska rören på Hanna Paulis Gata tätas. Kostnaden är jämförbar med Eva Bonniers: cirka 9 miljoner (som det finns budget för).

Nästa på underhållsplanen: tak

Enligt underhållsplanen är det dags för takrenovering. Styrelsen vill skjuta den kostnaden framåt i tiden, på grund av de senaste årens höga underhållskostnader. Därför har taken inspekterats noga varje år, och reparerats. Att justera underhållsplanen med senarelagd takrenovering gör att föreningen hinner lägga upp en ny buffert.

En kostsam OVK

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är lagstadgad kontroll som fastighetsägare åläggs för att säkerställa en god inomhusmiljö i alla lägenheter. Vår ventilations från 50-talet är inte avsett för tryckande köks- och badrumsfläktar. De skapar obalans i systemet och drar matos och oönskade badrumsdofter till grannarna. Protokollet från senaste OVK visar bland annat många felaktiga fläktar samt igentjipade, övermålad och bortmonterade ventiler.

Kontrollen har hittills kostat 500.000 kr plus 25% moms (moms kan vi inte dra av). Kostnader som föreningen står för tillkommer förstås, som rengöring av kanaler samt normal justering och reparation av don.

De lägenheter som behöver åtgärdas kommer att meddelas och de som orsakat felaktigheter får själva betala åtgärderna.

**Är du osäker på vad som gäller vid renovering?
Kontakta alltid Riksbyggen innan du börjar.**

Gästis

I början av 2020 var det bra tryck på Gästis, men sedan glesnade det. Nu är det i stort sett stiltje. Med tanke på pandemin har vi lättat på Gästis avbokningsregler, tills läget är mer stabilt.

Gästis bokas via gastis@tredamer.se eller till Gästis-telefonen vars korrekta telefonnummer är 0706-23 89 36. Sms:a gärna!

Förbjudet att ladda elbilen

Vi får rapporter om att elbilar laddas via motorvärmarruttaget. Det är absolut förbjudet, av två enkla anledningar.

1/Våra elledningar är alldeles för klena för den höga effekt som tas ut. Risken är stor för en allvarlig brand.

2/ Man betalar sin egen drivmedelskostnad.

Sortering av matsopor

Stämman 2019 röstade för att införa matsopsortering i Tre Damer. Så, vad händer?

1 januari 2023 ska samtliga hushåll i Stockholm sortera matsopor. Dessa slängs i särskilda kärl som töms ofta. Hos oss ska systemet införas tidigare än så.

Matsortering kräver särskilda, råttsäkra sopkärl. Lastbilarna som tömmer har höga krav på framkomlighet, och kärnen ska ju helst placeras så ingen boende behöver ta en omväg. Jämfört med andra föreningar har vi inga utrymmen inomhus, utan är hänvisad till att ställa kärnen ute. Vi har tittat på olika lösningar och placeringar för de kärl som krävs – att använda kommunens mark kräver tillstånd.

Varje boende behöver en tät hink, och staden tillhandahåller fukttåliga papperspåsar utan kostnad. Råkar du slänga papperspåsen i "vanliga" bubblan kan det börja lukta. Och om fel saker slängs i nya matsop-behållaren töms inte kärlet. Då måste vi göra en specialbeställning till hög kostnad.

Systemet fungerar fint i många föreningar, nu gäller det för oss att tänka nytt och göra gott för miljön.

I somras fick vi signaler om "Gröna Påsen" som alternativ för oss. Bra! Att lägga matavfall i grön påse som slängs i vanliga sopbubblan skulle spara oss många sköna slantar. Men tyvärr: Gröna Påsen som fungerar utmärkt i olika testområden är inget för oss. Först om/när Högdalen byggs ut finns kapacitet för fler områden att ansluta sig. Vi är alltså tillbaka till att jaga bästa möjliga kärl till bästa pris.

Tyvärr är inte SVOA (Stockholms Vatten och Avlopp) så behjälpliga med råd och erfarenheter som vi hoppats.

Sen med avgiften? Be om anstånd

Bostadsrättsföreningar har medlemsavgifterna som enda inkomst (samt intäkter från eventuella hyresgäster).

Som bostadsrättsägare betalar du vad det kostar att bo. Om ekonomin inte går ihop och du saknar pengar till avgiften, kontakta styrelsen. Då slipper du påminnelseavgift och att skulden går vidare till Kronofogden. Styrelsen ger anstånd och avbetalningsplaner, med du måste själv höra av dig.

Notera att den bostadsrättsinnehavare som systematiskt restar med avgiften kan mista sitt medlemskap och tvingas sälja bostaden. Den lagen har tillkommit för att skydda övriga medlemmar och inte riskera föreningens ekonomi.