



## ***Rönnbystyrelsen informerar .....***



***Det är till ordinarie föreningsstämma som motioner kan lämnas.*** Enligt våra stadgar ska motioner vara styrelsen tillhanda senast den 31 januari. En motion ska innehålla en kort problem-/bakgrundsbeskrivning samt förslag till lösning gärna med en motivering eller kostnadsberäkning för att först övertyga styrelsen och sedan stämmodeltagarna. Motionen ska dessutom vara undertecknad med namnteckning och lägenhetsnr (3-siffrigt).



***Mattorna innanför entrédörrarna hyr vi av NordicFloor*** 13 byten per år ska ske enligt avtalet. Kostnad/hyra 2070 kr/månad för 12 mattor, en vid varje ingång.



***Det tredje och sista lånet som skulle sättas om i år, 1 209 200 kr***, amorterat med 74 000 kr i år, har satts om på åtta år och med en ökad amortering till 84 000 kr/år p g a lägre ränta.



**”Autogiro** är ett enkelt sätt att betala räkningar och passar bra för återkommande räkningar som till exempel hyran, telefonräkningen, TV-licensen och försäkringar. Med Autogiro dras betalningen automatiskt på rätt dag.” Texten är hämtad från Swedbanks hemsida. Övriga banker har motsvarande information.

Autogiro fungerar endast under förutsättning att det finns pengar på kontot den dag betalning ska ske. Ser man bara till att det finns tillräckligt med pengar på kontot sker betalningen automatiskt annars blir det ingen betalning förrän vid nästa förfallodag, dvs en månad senare, och under tiden har ni både fått betalnings-påminnelse från MBF och hamnat på Inkassokravlistan för inkassoåtgärd. Dessutom släpar då en betalning efter, eftersom bara en betalning sker.

Endast knappt hälften av våra bostadsrättshavare använder sig av autogiro, ett utmärkt betalningssätt för den som har ordning på sin ekonomi och vill slippa hålla reda på förfallodagar för de återkommande fakturorna. Kontakta MBF för autogirobetalning.



**Budgetprocessen** med 2016 års budget är som anslagits avslutad. Det är en mycket stram budget med intäkter och kostnader som går jämnt ut. Omsättningen beräknas till närmare 15,5 miljoner kr. 2015 års budget däremot hade ett underskott på ca 700 000 kr, trots avgiftshöjning. Inför 2016 är årsavgifterna oförändrade.

Nästa år ska vi t ex byta ut de tvättmaskiner och torktumlare som ännu inte är bytta, beställa OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll som ska ske vart 3:e år), uppdatera underhållsplanen ca 10 år framåt i tiden. Underhållsbehovet ökar.



**Vår omfattande reovering** indelad i tre etapper är nu i princip avslutad. Den sista åtgärden var nya trösklar vid entréerna i alla hus. Återstående arbeten är bl a byte/lagning av golvmattor. Det kommer att ske när alla fuktskador är torkade.

Vid hus 3, 5 och 7 har också planteringar skett. Tyvärr är det många både vuxna och barn som helt respektlöst går eller cyklar över planteringarna och därmed trampar sönder det som hamnar under deras fötter eller cykelhjul. Den förstörelsen ingår inte i Widerströms garantiskötsel, utan ska skadorna återställas får vi alla vara med och betala det.



Tyvärr har vi haft **en hel del skadegörelse** under året förutom att planteringar och nysådda gräsmattor trampas ner, bl a

- Trasigt fönster i tvättstuga, sönderslaget inifrån, och en skadad vägg
- Skadad grön laminatskiva, insynsskydd, vid en entré
- Borttagna raster/skydd under belysningen i hissar, sönderslagna och funna ute på 'Plattan' (garagetaket)
- Golvmatta i en korridor skadad av dubbade cykeldäck, andra golvmattor har djupa repor
- Allmänt klotter och liknande skadegörelse, t ex i och utanför hissarna.



**Bytet av armatur i korridorer och trapphus har givit resultat:** Elkostnaderna har minskat trots att vi haft många hantverkare som använt elektricitet i sitt arbete. Nästa år hoppas vi kunna se full effekt på bytet därför har vi också budgeterat elkostnaderna till 2 100 000 kr:

År	1:a kvartalet	2:a kvartalet	3:e kvartalet	4:e kvartalet	Totalt per år
2012					2 451 551 kr
2013	662 613 kr	552 509 kr	476 841 kr	570 914 kr	2 262 887 kr
2014	652 897 kr	531 088 kr	472 864 kr	555 818 kr	2 212 667 kr
2015	620 302 kr	528 857 kr	455 739 kr	525 306 kr	2 130 204 kr



**Fuktskadorna i lägenheterna ökar både i antal och kostnader**, och det gäller både i våtrum (bad- och duschrut) och kök. Orsakerna till ökningen fick vi som deltog i medlemsmötet den 7 oktober en hint om. Förhoppningsvis kan vi presentera en sammanställning från TryggHansa över försäkringsskadorna de senaste åren i nästa Rönnbystyrelsen informerar ...

När en fuktskada befaras, kontaktar fastighetsskötarna företaget Polygon som sänder hit en person att göra fuktmätning. Konstateras en fuktskada som spritt sig i betongen måste den avfuktas/torka. När det skett återkommer man från Polygon och gör en ny mätning. Hittills i år har bara fuktmätningarna kostat 39 400 kr mot 15 794 kr under hela förra året. De kostnaderna får vi inte tillbaka på försäkringen.

När vi en vecka efter att budgeten fastställdes fick fakturan från Trygg-Hansa gällande 2016 års försäkringspremie hade de höjt premien med 25% till 249 453 kr p g a, som de skriver, ”har Trygg-Hansa noterat att Ni under de senaste 5 åren drabbats av ett flertal vattenskador mm.”. I budgeten hade vi räknat med en höjning på 10%.



**Anmäl renovering av kök och badrum till styrelsen!** Vid OVK-besiktning är det vanligt att en hel fastighet får underkänt vid ventilationskontrollen p g a att någon har monterat in en fläkt i ventilationssystemet. När det skett finns det risk att hela ventilationssystemet inte fungerar som det ska, enligt BO BÄTTRE 3/2015. Luftflödet ska vara som det är tänkt när fastigheten byggdes. Det är viktigt för vår hälsa att luftkvaliteten är bra i våra bostäder. Det var därför som regeringen och riksdagen beslöt att införa obligatorisk OVK-besiktning, obligatorisk ventilationskontroll, 1991. Minst hälften av luften i en bostad bör ha bytts på en timme. Ventilationssystemet ska se till att uteluft kommer in och förorenad luft förs bort. För att det ska fungera tillfredsställande får inga galler vara igensatta och tilluftsdonen ska vara rena liksom fläktarna. Speciellt i badrum är det vanligt att luftdonen är igensatta eftersom man där använder badrockar och badlakan som avger flock och små tygrester. 2016 är det dags för nästa OVK-besiktning i våra fastigheter.



**Vi har beställt nytt bokningsystem för tvättstugorna .** Det är efter önskemål från flera medlemmar.

Bokningsystemet, som monteras i korridoren utanför tvättstugorna, beräknas kunna tas i bruk strax efter årsskiftet. Leverantör är PODAB. Mer information kommer vi att lämna när allt är på plats.



**Tvättkorgarna i tvättstugorna** ska endast användas av den som tvättar. **De är inte avsedda att vara varutransportkorgar.** Ohygieniskt! Boende har framfört klagomål på namngivna grannar som använder tvättkorgarna felaktigt.



### **Status rörande en eventuell fusion mellan brf Rönaby och brf Rönabyborg:**

Processen har avstannat. Styrelsen för brf Rönabyborg har, som meddelats, informerat att först efter årsstämmorna har de för avsikt att återuppta arbetet. I stället har vi nu fokuserat på förhållandena i samfälligheten Rönaby där det finns en hel del att arbeta med. Båda ägarna är överens om att vi vill se en förändring framför allt när det gäller arbetsgivaransvaret, som kräver mycket hög kompetens idag. Vi har därför gått ut med offertförfrågan till ett antal seriösa företag inom mark- och fastighetskötarbranschen. Får vi bra anbud kan förhoppningsvis en ny organisation träda i kraft inom några få månader. Innan dess kommer vi att tillsammans med brf Rönabyborg hålla gemensamma medlemsmöten och presentera den nya organisationen.



**Går ni i flytt-tankar?** Försäljningspriserna har i höst nått nya nivåer oavsett lägenhetsstorlek. Slutpris en bit över 15 000 kr/kvm har förekommit. Är ni intresserade av vad lägenhetspriserna är idag, kolla [www.hemnet.se/Slutpriser](http://www.hemnet.se/Slutpriser) eller <https://www.booli.se/slutpriser> innan ni ev sätter ert utgångspris så det hamnar på 'rätt/relevant' nivå. Informationen i annonsen, marknadsföringen, är också betydelsefull. Tyvärr förekommer ibland en del felaktigheter i annonserna. Vi i styrelsen försöker påtala dem för mäklarna. Aktuell information om föreningen finns t ex på vår hemsida [www.brfronaby.se](http://www.brfronaby.se). Brf Rönaby är attraktiv bland lägenhetsspekulanter. Kom ihåg, att mycket beror också på hur det ser ut i våra korridorer, miljöbodar och utomhus när det gäller nedskräpning, nedsmutsning, klotter, skadegörelse mm; **ett gott första intryck.**



**Så fastighetsboxnycklarna igen!** Varför läggs inte nyckeln tillbaka i boxen när den tillfälligt lånats ut till någon boende som fått en större brevförsändelse?



**Ni har väl koll på att brandvarnaren fungerar** som den ska ifall olyckan skulle inträffa och en brand utbryter i lägenheten.



**Under januari kommer vi att ha informationsträffar** på fastighetsexpeditionen för ärenden som rör boendet, t ex andrahandsuthyrning, renoveringar, nya bokningssystemet för tvättstugorna, motionsskrivandet etc. Tid: kl 18.00-18.30

Datum: 11, 18 och 25 januari.

**God Jul och Gott Nytt År!**

önskar

**Styrelsen för brf Rönaby**, dvs Linnéa, Ulla, Agneta, Monica, Johan och André

