



Rönnbystyrelsen informerar



De årliga föreningsstämmorna har nu hållits. Varmt tack till er som besökte stämmorna!

Rönnbystämman besöktes i år av långt färre medlemmar än på många, många år. Fastställd röstlängd: 59, hade kunnat vara 303 vid 100%. Det är på stämman de stora viktiga besluten tas. Blir då besluten alltid representativa för vad medlemmarna som inte deltar tycker med så få stämmodeltagare?

Stämmoprotokollet har varit uppsatt i våra fastigheter i anslutning till föreningens anslagstavla. Tyvärr har dock protokollet i hus 4 ryckts bort, vilket gjort att alla inte haft tillgång att läsa det.

Rönnens stämma hölls den 25 maj. Vår förenings förtroendevalda i Rönnenstyrelsen är Johan Savander, ordinarie ledamot, och Monica Frisk, suppleant. Trots att valberedningarna varit överens om en ordinarie ledamot och en suppleant från respektive ägarförening hade Rönnbyborgs stämma valt två ordinarie ledamöter. Konsekvens av detta blev, att styrelsen inte kunde fastställas utan frågan bordlades. Eventuellt måste föreningarna kalla till extra stämma under sommaren.

Till Rönnensstämmen hade vi överlämnat två motioner som vår stämma bifallit och beslutat överlämna. Motionen från Ingvar Andersson om garaget bifölls. Motionen från Sylvia Müller om att skydda nyplanteringar och nysådda gräsmattor avslogs av Rönnbyborgs ombud.

Till ***MBF:s föreningsstämma*** får vi skicka fem ombud. Det är styrelsens ledamöter eller de som styrelsen ger fullmakt. Årets stämma, nr 58 i ordningen, hölls traditionsenligt den 9 juni under Anders Teljebäcks ordförandeskap. Vi deltog med fem ombud.



Det kollektiva bostadsrättstillägget, som föreningen haft några år, är nu uppsagt fr o m 2017-01-01, enligt stämmobeslut. Fr o m den 1 januari nästa år ska därför samtliga bostadsrättshavare själva teckna tilläggförsäkringen hos sitt eget försäkringsbolag där man har hemförsäkringen. Bostadsrättshavaren ansvarar för det s k inre underhållet av bostadsrätten. Tilläggförsäkringen ersätter reparationskostnader vid skada av såväl fast inredning som ytskikt, dock med viss självrisk. Försäkringen gäller även för skador av brand, sot, explosion, läckage genom rör etc.



Grillning på balkong tillåts enligt lag endast med elgrill. På uteplatserna finns kolgrillar utplacerade för de som önskar grilla där. I övrigt se Rönnbystyrelsen informerar ... Vecka 26/2014.



Ett av våra lån sätts om per den 30 juni. Preliminär ränta (den 2 juni) i 10 år är 2,54%. En stämmodeltagare ifrågasatte antalet lån. Banken beviljar endast lån efter en mycket seriös prövning. Låneansökningarna måste noggrant beskriva vad pengarna ska användas till. Hittills har inga låneansökningar avslagits, tvärt om har vi fått mycket beröm för våra investeringar och hur lånen fördelats över tillåten 10-årsperiod. Det har t o m hänt att man rekommenderat flera lån på en låneansökan för att inte behöva betala stämpelskatt på 2% för nyinteckning i en fastighet. Något/några lån bör bli färdig-amorterade inom nuvarande 10 årsperiod.



Att skaffa sig en bostadsrätt på Rönaby är inte längre billigt. Kvadratmeterpriset ligger för vissa lägenheter numera över 20 000 kr. Se Hemnets eller Boolis försäljningsstatistik.



Företaget MARK har nu haft hand om fastighetsskötseln såväl utomhus som i våra fastigheter i snart tre månader. Mycket har hänt, särskilt utomhus. Både Rönnenstyrelsen och Rönnbystyrelsen har haft de första avstämningsmötena. Många externa företag och organisationer, som vi meddelat om organisationsförändringen, har lovordat MARK och sagt att vi gjort ett bra val. Hittills motsvarar de också förväntningarna enligt avtalen. Nästa avstämningsmöte för brf Rönaby blir den 24 augusti.



Kom ihåg, att alla felanmälningar numera görs till företaget MARK antingen per telefon 021-475 65 65 eller via e-post: fel@markbolagen.se.

Akuta fel anmäls på tel 021-35 01 00.

Fredagar mellan kl 8.00 och 9.00 finns möjlighet att träffa personal från MARK på vår expedition, Släggkastargatan 5, för att t ex byta eller begära ny tagg eller nyckel, hyra eller säga upp parkeringsplats för bil eller mc, dock ej fredagarna vecka 29 (22/7), 30 (29/7) och 31 (5/8) för då är expeditionen semesterstängd. Under den tiden är ni välkomna till MARK:s egen reception: Elektrodgatan 2, norra Tunbytorp.



Sanering/rengöring av våra yttertak har länge varit eftersatt trots påpekanden till Rönnen, förutom av Rönnbystyrelsen även av MBF:s byggnadskonsulter i samband med takbesiktning. Nu har MARK lovat storrengöring. Fortsättningsvis kommer taken att rengöras två gånger per år enligt vårt avtal med MARK.



Dörrstängarna till källarytterdörrarna börjar bli slitna. Vi har nyligen bytt två stycken à 20 000 kr/st. Motorn i dörrstängarna var helt slut. Anledning: När man ställer upp dörren med någon spärr (sten eller kil el likn) arbetar motorn för att stänga dörren utan att lyckas. Motorn går varm. **Undvik att spärra upp ytterdörrarna under en längre tid, för det sliter på motorn.** Konsekvens: nya, dyra dörrstängare.



Skadegörelse och klotter förekommer, t ex klotter i hus 5 vid hissen, och i hus 3 har strykbrädan förstörts sedan nytt strykbordsskydd köpts och monterats. De nya golvmattorna har repats sönder på flera platser i korridorerna, troligen genom att man dragit föremål på golven. Taket på entréplan vid hissarna i hus 8 är nerfläckt. **Tänk på, att det är vi själva som får bekosta renoveringar, såväl material som arbete.**



I senaste numret av **Rönbyborgsnytt nr 2 -2016**, skriver Rönbyborgsstyrelsen:

”Under maj startar Com Hem arbetet med att dra om våra kablar som försörjer TV, bredband och telefoni.”

”Anledningen till omdragningen är att vår grannförening Brf Rönby har stämt ComHem i Tingsrätten eftersom de använt sig av befintliga kablar som går genom Rönbys hus. Denna kabeldragning har funnits i 40 år och Com Hem tillåts inte dra en ny kabel genom Rönbys hus.

Arbetet med att dra om våra kablar kommer att kosta oss ca 125 000 kr.”

Detta är en sanning med modifikation. De som tillåtit kabeldragningen är Rönbyborgsföreningens egna förtroendvalda. Vi fick av ren tillfällighet kännedom om arbetet då en av våra medlemmar upptäckte främmande män i en källare som monterade nya kablar där det inte funnits kablar tidigare. Så småningom fick vi via Com Hem veta vilka som tillåtit kabeldragningen och borrandet i våra väggar, hål som brandmyndigheten vid brandsynen förra året anmärkte på därför att brandcellerna inte är täta och nu måste åtgärdas. Genom advokatfirman Optimus advokatbyrå lät vi efter långa förhandlingar med Com Hem stämma dem vid Västmanlands tingsrätt. Domen, som vunnit laga kraft, innebär att Com Hem hade ingen rätt att använda våra fastigheter, och tillståndet de sa sig ha fått var ogiltigt. Com Hem dömdes att ta bort kablar och förstärkarutrustning samt ersätta föreningen med 102 800 kr. **Dom T 5803-15**, kan hämtas hos Tingsrätten.

Vi erbjöd till en början en annan lösning som Com Hem inte accepterade.

Har Rönbyborgsföreningen ekonomiska krav på någon kan de rikta dem mot de som gav det skriftliga medgivandet till kabeldragningen utan att ha befogenhet till det och dessutom mörkade det.

**Styrelsen för brf Rönby önskar Er alla en fortsatt
skön, solig och avkopplande sommar!**



Fusionsidén framfördes av en i arbetsgruppen från Rönnbysborgsstyrelsen när vi träffades den 12 januari 2015 för att diskutera Rönnsituationen, samarbetet som slutligen ledde fram till den organisation Rönnen har idag. ***”Vi borde höja blicken och sikta längre fram.”*** Fusionsidén kommer dock aldrig att prövas av medlemmarna då styrelsen för Rönnbysborgsföreningen inte ämnar kalla till stämma, som var nästa steg i processen, utan har i stället efter ca nio månaders total tystnad meddelat, att de lägger ner fusionsarbetet med stöd av sina medlemmar. Arbetet har varit vilande efter att ekonomerna på MBF på begäran redovisat en ackumulerad resultat- och balansräkning för tiden januari - juli 2015 samt att jämförelser med årsredovisningarna som källa gjorts mellan föreningarna för de tre föregående åren. De boende i Rönnbysborgsföreningen fick förra hösten besked i Rönnbysborgsnytt 4 ”Inte helt lätt att få korrekta siffror att arbeta med.” Oss har de vägrat svara vad de haft för inkorrekta siffror att arbeta med. De har heller inte till en början velat uppge hur stor deras nya tomträttsavgäld är, vilket ändå så småningom kommer att framgå av årsredovisningarna, 212 052 kr/hus och år. Rönnbystyrelsen har fått tre anledningar till avhoppet, SBC två andra anledningar.

Till Rönnbystyrelsen:

- SBC:s ovilja att ta fram en jämförelse mellan absorption och kombination. (Rönnbystyrelsen instämmer inte i påståendet, tvärt om, se ***Ekonomi***, nästa sida)
- Brf Rönnbys styrelses handlande i ComHem-frågan. (Se artikeln om dom T 5803-15 i Rönnbystyrelsen informerar... och som kan hämtas hos Västmanlands tingsrätt)
- Uteblivet samarbete vid sökande av bygglov och byggande av samfällad mark. (Samarbete mellan styrelserna pågick mellan 2010 och 2011 tillsammans med företrädare för landskapsarkitektkontoret Mälark, som efter kartläggning av området utarbetade specifika förslag till de tre styrelserna att själva besluta om och arbeta vidare med. Rönnbysborgsstyrelsen stannade där. Rönnbystyrelsen valde att arbeta vidare med vårt förslag. Det anslogs i respektive hus under sommaren, och i december 2011 kunde vi söka bygglov enligt de regler som gäller. *Märk väl*, detta inträffade drygt 3 år innan fusionsidén ens framfördes av Rönnbysborgsstyrelsen.)

Till SBC:

- Vi önskat få en jämförelse mellan absorption och kombination vilket inte tycktes vara av så stort intresse för SBC.
- Mindre trevliga yttringar från Brf Rönnbys sida gentemot Brf Rönnbysborg. (Vilka dessa yttringar är har man inte preciserat, möjligen de ovan som vi nu förklarar).

Vad händer med anledning av avhoppet?

SBC:s fastighetsjurist Patrik Esfandi har återkallat Ansökan om fusion inlämnad till Bolagsverket i juni 2015 och godkänd och underskriven av samtliga ordinarie styrelseledamöter i respektive förening.

Även revisorn Johan Tingström, PWC, som lämnat ett yttrande i samband med att ansökan lämnades till Bolagsverket, har informerats.

Ekonomi

Patrik Esfandi förklarade vid flera möten med arbetsgruppen skillnaden mellan de olika fusionstyperna. Fusion genom absorption var det allra billigaste och smidigaste sättet att fusionera två föreningar. Att välja fusion genom kombination skulle innebära, att kostnaden för fusionen skulle skena iväg med stora belopp och dessutom skulle den ta mycket längre tid att genomföra. Ingen ville att en fusion mellan Rönaby och Rönbyborg skulle drabba medlemmarna med onödigt höga kostnader. Läs gärna Bolagsverkets information om vad en fusion innebär.

Utredningen, så långt den kom, har drabbat våra (Rönbys) medlemmar med ***obudgeterade kostnader***. Kostnaderna i Rönbyborgsföreningen har säkert inte varit lägre.

Konsultkostnader: 52 625 kr (inkl kostnader för mötet på Vallby 15 mars)

Avgift till Bolagsverket: 900 kr (återbetalades senare då avgiften också ingick i konsultkostnaderna)

Timtid för arbetsgruppen: 13 875 kr (12 möten à ca två timmar under tiden jan – okt)

Ideellt arbete av styrelsen, minimum ca 50-75 timmar

Revisorns yttrande: 5 250 kr

Ett extra styrelsemöte: 2 315 kr

Tid nedlagt på utredningen av MBF:s ekonomer

Tid på varje ordinarie styrelsemöte under 2015

Vi i Rönbystyrelsen har undersökt om det finns ***möjlighet att begära skadestånd av Rönbyborgsföreningen*** då vi anser, att ***vår förening drabbats av en ekonomisk skada oavsiktligt***. Vi har noggrant övervägt att gå vidare med en skadeståndsprocess då beskedet är att det finns möjlighet att göra det, men ändå kommit till det beslutet, att för närvarande avstå från att göra det, trots ca 75 000 kronors oförutsedda kostnader och många, många timmars nedlagt arbete.

Styrelsen för brf Rönaby