FUSION 2016

Förslag från styrelserna i Brf Droskan, Brf Vide och Brf Tryckaren **Mars 2016**

Låt oss gå ihop nu!

Styrelserna i Droskan, Vide och Tryckaren föreslår att föreningarna går samman till en enda bostadsrättsförening som kommer att omfatta hela kvarteret. Norra Portalens samfällighetsförening upplöses därefter och dess uppgifter övergår till den nya föreningen.

Beslut på föreningsstämmor

För att samgåendet ska bli verklighet måste varje Brf rösta för fusionsplanen på två stämmor. Första tillfället blir på ordinarie föreningsstämmor som kommer att äga rum den 12/4 i Droskan, den 14/4 i Vide och den 19/4 i Tryckaren.

Vi hoppas på våra medlemmars stöd för förslaget och uppmanar alla att komma på stämman och rösta för fusionsplanen. Efter, som vi hoppas, tre positiva beslut på ordinarie stämmorna kommer varje styrelse att kalla till en extra stämma i sin förening för den andra beslutsomgången. Vi planerar hålla de extra stämmorna i början av maj 2016.

”Detta borde varit gjort från början...”

- Nisse

”Det har länge känts angeläget att vi går ihop.”

- Per

”Va? Är det inte redan en förening runt den här gården?”

- En nyinflyttad

Lekplatsen **© Tim Meier, www.timmeier.com**

Klara fördelar

- Lägre kostnader
- Snabbare beslut
- Mindre administration
- Bättre riskfördelning
- Minskad sårbarhet

Stabilt och tryggt boende

Bakgrund

Upplägget med tre bostadsrättsföreningar och en samfällighetsförening i kvarteret tillkom för att NCC skulle kunna bygga och sälja projektet i etapper. Därigenom kunde de minska sin risk och lättare få ett bra ekonomiskt resultat för sin del. Det finns inga skäl att behålla den här otympliga uppdelningen på flera föreningar. Däremot finns många fördelar med en sammanslagning.

Idén att gå samman är inte ny. Den har sedan länge tagits upp och diskuterats enskilt och i styrelserna. Det lyckade samarbetet om de nya sophusen har nu gett idén nytt liv och styrelserna vill gärna se den förverkligad. Vi har också kunnat konstatera att det är ”lättare än vi trodde” att göra en fusion.

Snabbare från ord till handling

Bättre förutsättningar

Motiv

Med **en** styrelse i stället för fyra blir styrelsearbetet och förvaltningen effektivare och bättre. Det gäller både beslutsfattande och genomförande. Beslut tas en gång i en styrelse i stället för vid fyra olika tillfällen på olika möten med olika deltagare. Det utses en ansvarig som genomför, osv. Som vi har det idag blir det ofta onödigt långt mellan ord och handling. Samordning och effektivitet blir lidande av fördröjning och bristande kommunikation.

Enskilda styrelsemedlemmars kompetens, engagemang och nedlagda tid blir bättre använd och kommer direkt till nytta för hela kvarteret. Det är dessutom lättare att rekrytera engagerade, motiverade och kompetenta ledamöter till **en** styrelse än till fyra.

Frågor där enhetlighet och samordning krävs eller är önskvärt, och de är många, blir mycket lättare att hantera.

Exempel på sådant är stadgar, ordningsregler, störningar, försäkringsfrågor, brandskydd, gårdens utformning och skötsel, garage, sophantering, nedskräpning, cykelparkering, hemsida, kommunikation med medlemmar. Om detta, och mycket annat, måste det idag ofta samrådas och beslutas från fyra enheter.

- Upphandlingar av varor och tjänster ger lägre kostnader genom större volymer.
- Framtida större underhålls- och reparationsarbeten kan drivas effektivare och mer ekonomiskt genom samordnade upphandlingar på en gång och exempelvis utförande i etapper över tiden.
- Kvarteret får en enhetlig representation utåt mot leverantörer, myndigheter och grannar.
- Garaget kan utnyttjas bättre. I dagsläget kan föreningarna inte hyra ut garageplatser till varandras medlemmar. En förening kan ha outhyrda platser medan en annan samtidigt har kö.
- Arbetet med föreningsadministration såsom planering och genomförande av stämmor, valberedning, styrelseprotokoll, redovisning, bokslut, revision mm minskar med 75%.
- Risken för framtida oenighet mellan föreningarna, med åtföljande disharmoni och onödiga kostnader, elimineras.
- Samgåendet skapar bättre förutsättningar för den framtida ekonomin än vad föreningarna kan uppnå var för sig. Samordning och stordriftsfördelar kommer att ge besparingar. Dessutom blir den ekonomiska risken mindre då den fördelas på fler.

När tre blir ett...

Ekonomi

Ledamöterna i våra tre brf-styrelser har gjort sitt bästa för att bli objektivt övertygade om att ingen förening kommer att förlora ekonomiskt på att gå samman med de andra. Vi har noga analyserat och bedömt detta och alla förordar fusionen.

Föreningarnas ekonomiska situationer är så gott som likvärdiga. Skillnaderna mellan dem är försumbara eller tidsmässigt tillfälliga och vi bedömer att de i allt väsentligt tar ut varandra, särskilt när man ser det på längre sikt än ett bokslut i taget.

De dominerande kostnadsposterna i alla tre brf är räntor på föreningarnas lån och kostnader för energi (fjärrvärme, fastighetsel). Dessa påverkas inte av samgåendet. Annat som inte alls påverkas är kostnaderna för fastighetsskötsel, vattenförbrukning, snöröjning, sophämtning etc. där dock framtida större upphandlingar i vissa fall bör kunna ge besparingar jämfört med det spridda upplägget idag.

De kostnadsposter som påverkas är bl.a. administrativ och ekonomisk förvaltning, arvoden till styrelser och revisorer, försäkring, IT, avgifter till branschorganisationer och konsultarvoden. En kostnadsbesparing på minst 200 000 kr/år bör här kunna uppnås genom samgåendet.

I dagsläget måste alla fyra föreningarna hålla egna likvida medel tillgängliga för oförutsedda utgifter och kostnadsvariationer. I **en** förening kan denna överlikviditet optimeras bättre, t.ex. användas för amortering av lån.

Den större nya föreningen är dessutom mindre känslig och absorberar lättare enskilda kostnadsvariationer och risker än de nuvarande kan göra var för sig. Vi är nöjda med utvecklingen av ekonomin i våra föreningar. Bl.a. har alla tre gjort extra amorteringar som reducerar framtida räntekostnader och därigenom minskar risken för behov av avgiftshöjningar i framtiden.

Sammanfattningsvis ser vi inga ekonomiska nackdelar, bara fördelar, för våra medlemmar med fusionen.

Vi är redan lika

Effektivare förvaltning

Sparar minst 200 000 kr per år

Inga nackdelar, bara fördelar

Gården © Tim Meier, www.timmeier.com

Din tårtbit blir lika stor fast tagen ur en större tårta.

Andelstal och månadsavgift

Enligt fusionsplanen får alla lägenheter nya andelstal. De har satts så att avgifterna sänks lite eller blir oförändrade. För Droskan blir det en sänkning på 0.8%, för Vide blir sänkningen 1.33% och för Tryckaren blir avgifterna oförändrade.

Därefter blir avgifterna lika, 744 kr per kvm, i medeltal inom de f.d. föreningarna. Tidigare var de i Droskan 750, i Vide 754 och i Tryckaren 744 kr per kvm. De skillnader i avgift per kvm som finns idag mellan lägenheter inom respektive förening (mindre lägenheter har högre avgift per kvm än större) blir oförändrade. Samma gäller mellan föreningarna som dock närmar sig varandra med procentsatserna ovan.

Hur går det till?

Samgåendet sker genom fusion mellan ekonomiska föreningar enligt 12 Kap Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar. Fusionsprocessen är beskriven och reglerad i lagen och kommer naturligtvis att gå till precis så.

Vi har valt metoden absorption. Tryckaren utgör övertagande förening, Droskan och Vide är överlåtande föreningar. När fusionen är genomförd kommer Norra Portalens samfällighetsförening att upplösas, dess ändamål och uppgifter uppgår i den fusionerade föreningen.

Erik Davidsson på BoRevision AB har på styrelsernas uppdrag tagit fram en fusionsplan enligt lagens krav. Fusionsplanen har skickats in till Bolagsverket.

Fusionsplanen, liksom detta dokument och annan information om fusionen finns på Tryckarens hemsida www.brftryckaren.se/fusion samt kan erhållas efter kontakt med respektive styrelse.

Välkommen till föreningsstämmorna!

Brf Droskan	12 april
Brf Vide	14 april
Brf Tryckaren	19 april

Kallelse kommer.

Vi hoppas på ditt stöd för fusionen.

Nisse Hällegard
Ordförande,
Brf Droskan

Mats Källman
Ordförande,
Brf Vide

Carl-Johan Algotsson
Ordförande,
Brf Tryckaren

Öppet hus

Vi håller öppet hus vid fem tillfällen i mars månad för frågor och diskussion kring fusionen.

Kom då och ställ dina frågor till representanter från din och de andra föreningarna!

Lördag 12 Mars: 10:00—12:00

Söndag 13 Mars: 10:00—12:00

Måndag 14 Mars: 19:00—21:00

Tisdag 15 Mars: 19:00—21:00

Onsdag 16 Mars: 19:00—21:00

Kontakta oss

Ring oss i fusionsgruppen om du vill ha mer information.

Brf Droskan

Calle	070-287 57 47
Catarina	070-679 25 39

Brf Vide

Mats	070-738 50 35
Mia	070-267 03 31

Brf Tryckaren

Per	070-636 75 46
Carl-Johan	0736-55 71 72

Mer information

Fusionsplanen, liksom detta dokument och annan information om fusionen finns på Tryckarens hemsida **www.brftryckaren.se/fusion** samt kan erhållas efter kontakt med respektive styrelse.

Öppet hus

Du kan ha andra frågor och funderingar än dessa. Tag upp dem med oss när vi håller öppet hus med representanter från din och de andra föreningarna!

Lördag 12 Mars: 10:00—12:00

Söndag 13 Mars: 10:00—12:00

Måndag 14 Mars: 19:00—21:00

Tisdag 15 Mars: 19:00—21:00

Onsdag 16 Mars: 19:00—21:00

Frågor och svar

1. Varför skall vi gå samman?

För att förbättra och förenkla förvaltningen av vårt kvartersgemensamma boende. Samt för att spara pengar och minska den framtida ekonomiska risken för alla. Det här är en bra förändring för alla på både kort och lång sikt.

2. Vad tjänar jag som medlem på detta?

Du blir medlem i en större förening som kan sköta förvaltningen av ditt boende bättre och mer ekonomiskt. Om du bor i Vide eller Droskan får du en mindre avgiftssänkning. Alla får mindre risk för framtida avgiftshöjningar.

3. Vilka risker finns det för mig?

Inga

4. Hur blir det med årsavgifterna framöver?

Det blir bättre ekonomi i den fusionerade föreningen än vad Droskan, Vide och Tryckaren kan uppnå var för sig. Risken för framtida avgiftshöjningar minskar.

5. Hur blir det med garagehyrorna som nu är olika mellan föreningarna?

Ingångna hyresavtal för garageplatserna gäller.

6. Vad innebär förändringen av andelstalen?

Ingenting. Du får en mindre andel i en större förening som matematiskt motsvarar Din nuvarande större andel i en mindre förening. Din tårtbit blir lika stor som förut fast tagen ur en större tårta.

7. Hur håller styrelsen reda på min andel av gamla och nya amorteringar på föreningarnas lån så att mitt avdrag för kapitaltillskott vid försäljning av lägenheten inte blir borttappat.

Precis som förut. Att föra ett register över sådant är ett lagkrav på en styrelse i en bostadsrättsförening. Samtliga tre Brf köper idag denna tjänst av Upplands Boservice som har dedikerade IT-system för ändamålet. Så kommer också styrelsen i den fusionerade föreningen att hantera detta.

Vad innebär bostadsrätt?

Att bo med bostadsrätt innebär att man är medlem i en ekonomisk förening som upplåter lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna. Man har då nyttjanderätt till bostaden utan tidsbegränsning. I en bostadsrättsförening innehar du, som medlem och bostadsrättshavare, endast rätten att bo i lägenheten – bostadsrätten. Du äger inte lägenheten, det gör föreningen. Föreningen äger hela fastigheten. Du hyr inte av föreningen, du har en bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren har, liksom föreningen, både rättigheter och skyldigheter. Dessa finns reglerade i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar liksom t.ex. ordningsregler och andra anvisningar till medlemmarna som föreningens styrelse kan bestämma om. Var gränserna går mellan ditt skötselansvar för ”insidan” av lägenheten och föreningens ansvar för ”det yttre” är också beskrivet i lag och stadgar.

Bostadsrättsföreningen är demokratisk. Dess högsta beslutande organ är föreningsstämman där varje medlem har en röst (en röst per lägenhet). På föreningsstämman väljer medlemmarna årligen en styrelse som sköter förvaltningen av fastigheten, ekonomin och föreningens angelägenheter i övrigt.

Utnyttja din rätt till inflytande genom att delta på stämmorna!

Föreningen tar månadsvis ut en avgift av medlemmarna - årsavgiften. Den går till att täcka gemensamma kostnader bl.a. räntor på föreningens lån, uppvärmning, vatten, sophantering, underhåll, reparationer, trädgårdsskötsel, sophämtning, snöröjning, bokföring osv.

Tillsammans är vi starkare, snabbare och bättre **© Tim Meier, www.timmeier.com**

Läs mer om bostadsrätt på bostadsratterna.se

Mina frågor och anteckningar