



Augusti 2011

Nr 207

Utgivare: HSBs brf Östberga i Stockholm

**bladet®**

## Beställningsarbeten



Styrelsen får ofta frågan om vi kan rekommendera någon entreprenör för renoveringsarbeten eller om föreningen har avtal med någon leverantör av exempelvis säkerhetsdörrar. Svaret blir då nej, det

kan vi inte eller nej, det har vi inte. Detta beror på att om vi rekommenderar någon så tar vi också på oss ett ansvar för att det blir bra och det kan vi inte göra.

Däremot kan ni alltid fråga förvaltaren som har både eget folk och många kontakter.

Var alltid noga med att få ett kostnadsförslag innan ni beställer arbetet och tänk på att även res-tid faktureras.

## Balkonggolven

Det är medlemmen som ansvarar för underhåll av balkonggolven och en fråga är om man får lägga klinkers på golvet. Det går bra men se dels till att använda klinker för utomhusbruk och tänk på att om föreningen behöver reparera själva stommen till balkongen så återställs inte ytskikt som klinkers eller färg.



## Paraboler

Paraboler får inte skruvas fast i

balkonggolv eller på väggar eller balkongräcken och de får inte utgöra en risk för andra. Det innebär att om de lossnar så skall de inte falla utanför balkongen. Detta gäller även för balkonger på nedre botten.

Många anser att paraboler förfular området och styrelsen rekommenderar därför att i stället för parabol använda Comhem eller Bredabandbolaget som erbjuder de flesta kanaler.

## Cykelrum



Våra cykelrum är till för cyklar som används och enbart det.

De får inte användas för att förvara gamla cyklar som inte används eller annat skräp.



Barnvagnar skall förvaras i barnvagnsförråden om det finns ett sådant annars i det egna förrådet eller i lägenheten.

## Förvaring

Behovet av förvaringsutrymmen har ökat ofantligt sedan våra hus byggdes men föreningen har inga möjligheter att bygga nya förråd för att vi skall få plats med allt som vi vill spara.

Det finns dock en del extra förråd så en möjlighet är att ställa sig på kö för att hyra ett sådant..

## Parkeringsplatserna

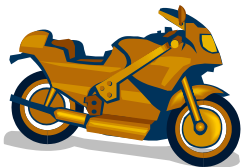
Parkeringsplatserna i området är enbart till för privata personbilar. De som använder sin parkering till transportfordon och liknande riskerar att bli uppsagda om de inte flyttar bilen.

Det är inte heller tillåtet att ha släp, husbil, husvagn eller annat på p-platsen.

Föreningens policy är att försöka erbjuda alla en p-plats nära den egna porten. Tyvärr finns inte tillräckligt med platser för att detta skall gå men för att så många som möjligt skall få chansen får ingen ha mer än en p-plats nära den egna porten.

## MC och parkering

Det har tidigare inte varit tillåtet att parkera sin MC på bilparkering. Det ändras nu med omedelbar verkan.



I samband med att ombyggnad av markytorna sker under 2013 kommer vi se till att de skapas särskilda platser för MC och moped. De platserna kommer då att ha möjlighet att låsa fast cykeln.

## Kameraövervakning i miljöstugan

Kameraövervakningen av grovsoprummet är nu i gång. Den som bryter mot reglerna och lämnar miljöfarligt avfall där kommer att få det i retur och upprepas ofoget så väntar polisanmälan.

## Nya lägenheter i A-huset

Förenings lägenheter i A-huset är nu färdigställda och merparten redan sålda. Vi har redan fått igen kostnaden för ombyggnaden och det vi får för de övriga blir till vinst. Vinsten räknas i flera miljoner kronor. Dessutom får vi nu in avgifter på flera 100 tusen kronor per år till skillnad från hyran på lokalerna som var betydligt mindre. Det här blir ett välkommet tillskott.

## Värmeväxlarna

Försöken med nya värmeväxlare har slagit mycket väl ut och utbyte är planerat att komma igång till hösten.

## Comhem

Vi har nu, med hjälp av HSB centralt, ett nytt avtal som sänker våra kostnader radikalt samtidigt som den som vill se Digital TV slipper kortavgiften. Tänk på att vill du ha digital TV från Comhem och inte har en TV med inbyggd Comhem box får du köpa till boxen från Comhem.

## Övernattningslägenheter

Våra övernattningslägenheter är nu klara att bo-



kas. De på Stamgatan 9 och 33 är riktigt fräscha och har en bäddsoffa för

två samt två rejäla extra sängar. Lägenheten i 74:an har idag bara en bäddsoffa för två.

Kostnad är 200:- SEK/dygn och lägenhet för måndag-torsdag samt 300 SEK för fredag-söndag samt röda dagar som infaller mitt i en vecka.

Bokning sker till att börja med genom mail till styrelsen. På sikt ska bokning övertas av medlemmar i Trivselklubben.

OBS lägenheterna är bara avsedda för övernattning och är inte tänkta som någon typ av extra festlokal eller dylikt och det skall vara tyst efter 22. De kan bara bokas av medlem som också ansvarar för vad som händer i lägenheten. Namn och lägenhetsnummer skall anges vid bokning.

## Tema: Ekonomi och avgifter

Styrelsearbetet regleras bl.a. av bestämmelser i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen (BRL) och Lagen om ekonomiska föreningar (FL).

Styrelsens har många uppgifter men de två viktigaste uppgifterna är att förvalta och sköta fastigheterna så att de behåller sitt värde och att sköta föreningens ekonomi, att se till att utgifter och inkomster går ihop.

För att utföra uppdraget så har föreningen upphandlat ekonomisk förvaltning och drift och skötsel av en entreprenör, Riksbyggen. Styrelsen har genomgångar och diskussioner med entreprenören minst 1 gång varje månad

### Förvaltning

I förvaltningen av husen ingår att sköta den dagliga driften och att se till att det som går sönder lagas men också att säkerställa att husen underhålls, exempelvis rekommendera styrelsen att byta elsystemet när det blivit gammalt eller byta stammar innan de går sönder och orsakar stora kostnader.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har intäkter och utgifter. Intäkterna måste på sikt motsvara utgifterna annars hamnar vi på obestånd.

För att kunna planera så att det blir en balans mellan intäkter och utgifter görs en budget.

#### Budget

Budgeten görs på ett, tre och fem års sikt och skall i princip vara i balans, dvs utgifterna skall inte överstiga intäkterna.

#### Utgifter

Utgifterna består av kostnader för förvaltning av husen, räntor och amorteringar samt sparande för framtida underhåll.

#### Intäkter

Föreningens intäkter kommer från medlemmarnas avgifter, uthyrning av lokaler, försäljning av nybyggda lägenheter samt från arrenden för parkeringsplatser.

#### Budgetarbetet

Budgetarbetet görs i flera steg. Vårt budgetår börjar i september och i april börja ekonomerna göra en utvärdering av utfallet så långt. Därefter görs ett budgetförslag som presenteras för styrelsen i maj.

Styrelsen granskar förslaget och diskuterar eventuellt än en gång med ekonomerna innan man tar beslut om en ny budget.

I budgeten fastläggs även avgiften och hur mycket som skall sparas för kommande underhåll.

Delar av budgetarbetet, som att uppskatta framtida kostnaderna för förvaltningen, går relativt lätt.

Även reparationskostnader och skötselkostnader kan vi uppskatta på ett bra sätt eftersom vi vet hur många tvättmaskiner osv som går sönder under ett år och vad de kostar att laga.

Svårare är att uppskatta sådana kostnader som kan variera snabbt och mycket. Det gäller till exempel elkostnader, räntekostnader och snöröjningskostnader.

En mycket svår kostnad att uppskatta är kostnaden för framtida underhåll. Vem vet vad som händer med löner och materialkostnader på flera års sikt. Det är denna svåruppskattade kostnaden som avgör hur mycket vi behöver spara.

#### Underhållsplanen

Till ekonomernas hjälp i budgetarbetet finns en mycket omfattande underhållsplan som anger vad som skall göras, när det skall göras och vad det kan komma att kosta.

Underhållsplanen anger vad som skall göras de närmaste 10, 20 och 30 åren.

Kostnaderna för arbetet är en uppskattning som måste uppdateras med jämna mellanrum. Sker inte det så blir ekonomerna "lurade" och sparandet för litet eller för stort beroende på hur kostnadsutvecklingen varit.

Ett annat problem för ekonomerna är om man inte känner till alla underhåll som skall göras. Handlar det om stora underhåll så kan sparandet bli alldeles för lite.

Sådana fel gör att avgiften blir låg men när felen upptäcks kan det bli en kostnadschock.

### Avgifter

Avgifterna är föreningens största inkomstkälla. Det som föreningen får i hyror från lokalhyresgäster, och arrenden för p-platser är betydligt mindre.

Det är styrelsen som fastställer avgiftens storlek som måste vara så hög att föreningens intäkterna täcker kostnaderna som föreningen har

## **Föreningens ekonomi idag**

HSBs Brf Östberga är en rik förening. Våra fastigheter är värda långt mer än de skulder vi har. Trots det så har vi ett ekonomiskt problem. Vår likviditet är dålig. Vi har dåligt med kontanter att betala reparationer, räntor, amorteringar, el och löner med.

Under slutet av våren såg det inte bra ut och det var då som styrelsen beslöt att höja arrendet för p-platser utan att hinna förvarna i god tid.

Nu, när föreningen fått in pengar för försäljningen av de nybyggda lägenheterna, är situationen bättre, men ändå kommer en höjning av avgifterna på 12 % i höst.

### Varför en så stor höjning?

Ett kort svar är att våra kostnader är så mycket större än våra intäkter att en mindre höjning inte löser problemet.

Ett längre svar är att föreningens kostnader är

högre än beräknat. Vilka är då de kostnader som ökat och vilka har ökat mer än beräknat.

1. En kostnad som ökat mer än beräknat är driftskostnaderna. Speciellt kostnaderna för uppvärmning och snöröjning under vintern.
2. En annan kostnad som är betydligt högre än beräknat är räntekostnaderna.
3. En tredje starkt bidragande orsak till kostnadsökningen är föreningens sparande till framtida underhåll.

Den första delen är svårt att göra något åt.

Den andra delen borde ha kunnat undvikas om räntekostnaderna uppskattats rätt. Då hade vi kunnat höja avgiften redan för tre år sedan.

Styrelsens bedömning är att de ekonomer som en gång i tiden räknade på räntekostnaden var för optimistiska i sina beräkningar.

Den tredje delen hänger ihop med räntekostnaderna. Hade föreningen ökat sitt sparande redan för mer än 20 år sedan så hade vi dels haft lägre lån, och alltså lägre räntekostnader, och dels hade föreningen inte behövt öka sparandet så mycket. Kort sagt, föreningens sparande har varit långt ifrån tillräckligt.

Varför det sparats för lite beror på två saker:

1. Kostnaderna som är angivna i underhållsplanen har varit alldeles för låga. Underhållet blir betydligt dyrare än vad ekonomerna tidigare har planerat för. Löner och materialkostnader i byggbranschen har stigit mycket snabbt och därför borde underhållsplanen ha uppdaterats oftare än vad som skett.
2. En del stora underhållsposter finns inte med i underhållsplanen. Någon gång tillbaka i tiden så har man tagit bort exempelvis stambyte, underhåll av vatten och avlopp i mark och underhåll av markytur ur underhållsplanen. Det är stora kostnader som man därmed inte har med i planeringen.

En stor del av avgiftshöjningen kommer därför att gå till sparande för framtida underhåll och eftersom underhållet varit eftersatt under många år så måste föreningen på kort tid spara ihop mycket pengar.

### Vems är felet?

Det skulle vara lätt för nuvarande styrelse att peka fingrar åt många olika håll men det är en meningslös uppgift. Det är många små saker som kunde ha gjorts bättre men samtidigt är lätt att vara efterklok.

En förklaring kan vara att man någon gång valt att se dessa dyra underhåll som investeringar men glömt att informera om det när nya styrelser tagit över.

Ett fel som ingen framtida styrelse får göra om är att glömma att informera den nytilträdande styrelsen om ekonomiska och andra viktiga beslut som man tagit. Har man valt att lägga visst underhåll som en investering så måste det framföras till kommande styrelse.

Ett problem i bostadsrättsföreningars styrelser är att de saknar historia. Det byts ofta ut medlemmar och viktig information kan då försvinna och därmed så är man historielös.

Det måste finnas en rutin för hur detta kan undvikas och det skall vi se till att det finns hädanefter.

Det som är mycket viktigt att komma ihåg nu är att inga pengar har förlorats. Ingen har slarvat med underhållet så att husen blivit värdelösa. Föreningen har bara sparat för lite och nu måste vi spara ikapp.

### **Vad gör styrelsen och vad har den gjort?**

I samband med att avgifterna höjdes för att finansiera stambytet påbörjades en översyn av föreningens kostnader och arbetet med att minska dem och öka intäkterna.

Det har redan nämnts att förlustbringande lokaler

byggts om och sålts som lägenheter.

Alla upphandlingar granskades och många upphandlades på nytt för att pressa priserna. Ett lyckat exempel är vår förvaltare, Riksbyggen, som sänkt sina priser mycket. Ett annat exempel är Comhem som sänkt priset med över 40 %.

Många leverantörer granskades och de som hade för höga priser togs bort.

Elavtal har omförhandlats och energibesparande trapphus belysning har installerats.

### **Vad kan medlemmarna göra?**

En del medlemmar har för vana att slänga sitt skräp i källaren. Det måste föreningen betala för att få bortforslat.

Andra tycker att sopnedkastet är bra för att slänga allt från tidningar till kartonger och julgrannar. Det orsakar stopp och kostar massor varje gång det händer.

Visa lite solidaritet med era grannar och kör själva ert skräp till tippen.

Varmvatten är inte gratis. Tänk på att inte stå i duschen i timmar. Det är inte många kronor varje gång med det är 365 dagar per år och vi är flera tusen som duschar varje dag. Det blir pengar.

Inte alla tycker om de beslut som styrelsen tar. Det är normalt och om det är så att styrelsen missköter sitt uppdrag så kan medlemmarna avsätta styrelsen på stämman. Det som i sammanhanget känns viktigt är att man, innan man i ilska rusar iväg och kräver extrastämmor eller särskilda granskningar av styrelsens arbete eller upphandlingar, talar med styrelsen och, framför allt HSBs representant i styrelsen. Granskningarna av stambytet och medföljande extrastämmor kostade föreningen långt över en miljon kronor. Det känns som bortkastade pengar.

# Föreningsaktiviteter

## Trivselklubben

Trivselklubben träffas första tisdagen i varje månad kl 13.30 (uppehåll under sommaren).

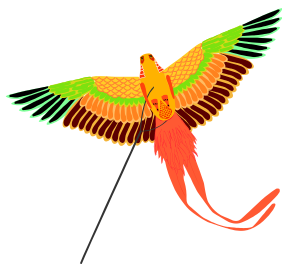
| Aktiviteter | Dag         | Kontakt              |
|-------------|-------------|----------------------|
| Bingo:      | Mån. kl 12. | Hillistel (81 29 81) |
| Gymnastik*: | Ons. kl 9.  | Eeva (722 22 47)     |
| Bibliotek:  | Tors. kl 14 | Valborg (91 99 49)   |
| Bridge:     | Fre. kl 11  | Valborg (91 99 49)   |
| Boule:      | Om barmark  | Inger B (81 40 26)   |

\*Gymnastik med qigong

## SVOB

Nu är hösten här, skolorna börjar och Stamparkens Parklek öppnar igen!

För att uppmärksamma detta anordnar Stadsdelen Enskede-Vantör en festlighet lördagen den 27 augusti mellan 12 och 17. Det blir Drakfest med drakbygge och drakflygning, grillning och uppträdande av Aya Baya Band (kl.15.00).



Stamparkens Vänner och Brukare är en ideell förening som tillsammans med Stadsdelen och med finansiering från HSB Östberga driver Parkleken.

Ordförande: Sven Stormdal, 070-375 03 35

## Vävstugan

Är du intresserad av att väva, bildväv eller att sticka så kontakta oss gärna. Vare sig du redan kan eller skulle vilja komma igång så är du välkommen. Vi hjälper dig!

Svea: 91 87 36                      Annette: 91 64 77

HSB:s Brf Östberga förvaltas av



### Telefon till Riksbyggen (alla ärenden)

Tel: 0771-860 860 (inkl. akuta fel)

### E-post adresser

#### Förvaltarna

Roland Norlin, förvaltare

e-post: roland.norlin@riksbyggen.se

Ted Lindberg, bitr. förvaltare

e-post: ted.lindberg@riksbyggen.se

#### Hyresadministration

P-platser & överlåtelse

e-post: boa@riksbyggen.se

#### Lokaluthyrning

Gun Jansson & Anita Nordin

e-post: gun.jansson@riksbyggen.se

e-post: anita.nordin@riksbyggen.se

#### Felanmälan

e-post: felan.stockholm@riksbyggen.se

## HSBs Brf Östberga

Hemsida: [www.hsbostberga.se](http://www.hsbostberga.se)

e-post: styrelsen@hsbostberga.se

Adress: Stamgatan 48, 125 74 Älvsjö

### Personlig kontakt:

Stamgatan 2, kl 18.00-19.00

14/3, 5/4, 3/5, 7/6, 2/8, 30/8, 27/9, 1/11, 29/11 samt 24/1.