

# Strandremsan

Ett informationsblad från samarbetskommittén BRF Järla Strand

Nummer 1. 2006



## Vår ekonomi

I det här numret av Strandremsan vill vi informera om föreningens ekonomi. Styrelsen har fastställt budgeten för 2006 - den första som görs av en styrelse bestående av valda medlemmar boende i Järla Strand. Vid arbetet har vi utgått från vad vi vet om utfallet hittills under 2005, kända och förväntade förändringar under 2006 samt den ekonomiska planen.

Några poster väger tyngre än andra. Det är kostnaderna för Järla Sjö Samfällighet, fjärrvärmens och räntor på föreningens lån. Dessa tre poster svarar för över 60 % av totalkostnaderna. På kort sikt kan vi inte påverka dessa kostnader särskilt mycket, men styrelsen arbetar hela tiden med att få dessa kostnader på så låg nivå som möjligt. Framst görs detta genom att ifrågasätta avgiftshöjningar och genom förhandlingar om räntenivåer.

Det vi kan påverka är fastigheternas skötsel och underhåll genom att vara aktsamma om vår gemensamma egendom. Därigenom slipper vi betala för "onödiga" jourutryckningar. Vi kan också lägga ned eget arbete på att t ex sköta de rabatter och grönytor som tillhör föreningen istället för att anlita entreprenörer.

Av den ekonomiska planen, som vi fick i samband med att vi köpte våra lägenheter, framgick att HSB räknat med en årlig avgiftshöjning på 2 %. Styrelsen har dock beslutat avvakta med avgiftshöjningar för

2006. Istället ska vi se om vi kan minska våra kostnader, dels genom att ta hand om viss förvaltning själva dels genom att vi alla hjälps åt att försöka spara på sådant som kostar mycket pengar – värme och varmvatten.

För att vi inte ska behöva höja avgiften drastiskt, när räntebidragen upphör och fastighetsskatt ska börja betalas, kommer vi att höja avgiften successivt och söka amortera våra lån, vilket ju ger lägre räntekostnader i framtiden.

Nedan redovisar vi i korthet budgeten för 2006.

## Intäkter

Föreningens intäkter, som utgörs av de avgifter medlemmarna betalar, är **2 601 000 kr**, vilket är samma som år 2005.

## Kostnader Räntor

Den enskilt största kostnadsposten är räntorna för föreningens lån. Lånen uppgår till sammanlagt **22 313 000 kr** och räntan för 2006 är beräknad till **932 000 kr**. Vi har då garderat oss för att räntan på det rörliga lån vi har kommer att öka under 2006. Eftersom vi är ett nybyggande erhåller vi räntebidrag (de fem första åren). Detta är beräknat till **262 000 kr** år 2006, varför vår nettoräntekostnad blir **670 000 kr**.

Om inget oförutsett inträffar räknar vi med att göra en extra amortering 2006 i samband med att vi omsätter ett av de bundna lånen.

## Samfälligheten

Vår samfällighetsavgift 2006 till Järla Sjö Samfällighet är **319 000 kr**. Samfälligheten svarar för vägar, belysning, snöröjning, parker och planteringar, garage och parkeringsplatser, grovsopstationen, bryggorna och anläggningar för vatten, avlopp och värme. Flera av de uppgifter som ligger på Samfälligheten åligger normalt kommunen och betalas över kommunalskatten, men så är inte fallet i Nacka.

Avgifterna till Samfälligheten har blivit högre än vad som beräknats tidigare och flera föreningar har börjat ifrågasätta nivån. Förhoppningsvis skall avgiften gå ner och inte öka år 2007 i och med att området börjar bli klart. Vi har en egen representant från styrelsen som fungerar som en länk mellan ett nätverk i samfälligheten och vår förening.

## Fjärrvärme

En annan stor kostnadspost är fjärrvärme. Vi har budgeterat kostnaden till **233 000 kr**, vilket är lägre än det verkliga utfallet för 2005. Motivet till att vi budgeterat lägre är att, enligt Fortum, vår förbrukning per kvadratmeter är högre än för motsvarande fastigheter. Vi bör klara av budgetvärdet om vi hjälps åt att spara på varmvatten och värme.

## Vatten

Vi räknar med att vi kommer att förbruka vatten för **100 000 kr** år. Här kan vi alla påverka delar av utfallet genom att försöka spara, men tyvärr kan vi inte göra mycket åt taxehöjningar i det kommunala bolaget.

## Teknisk och administrativ/ekonomisk förvaltning

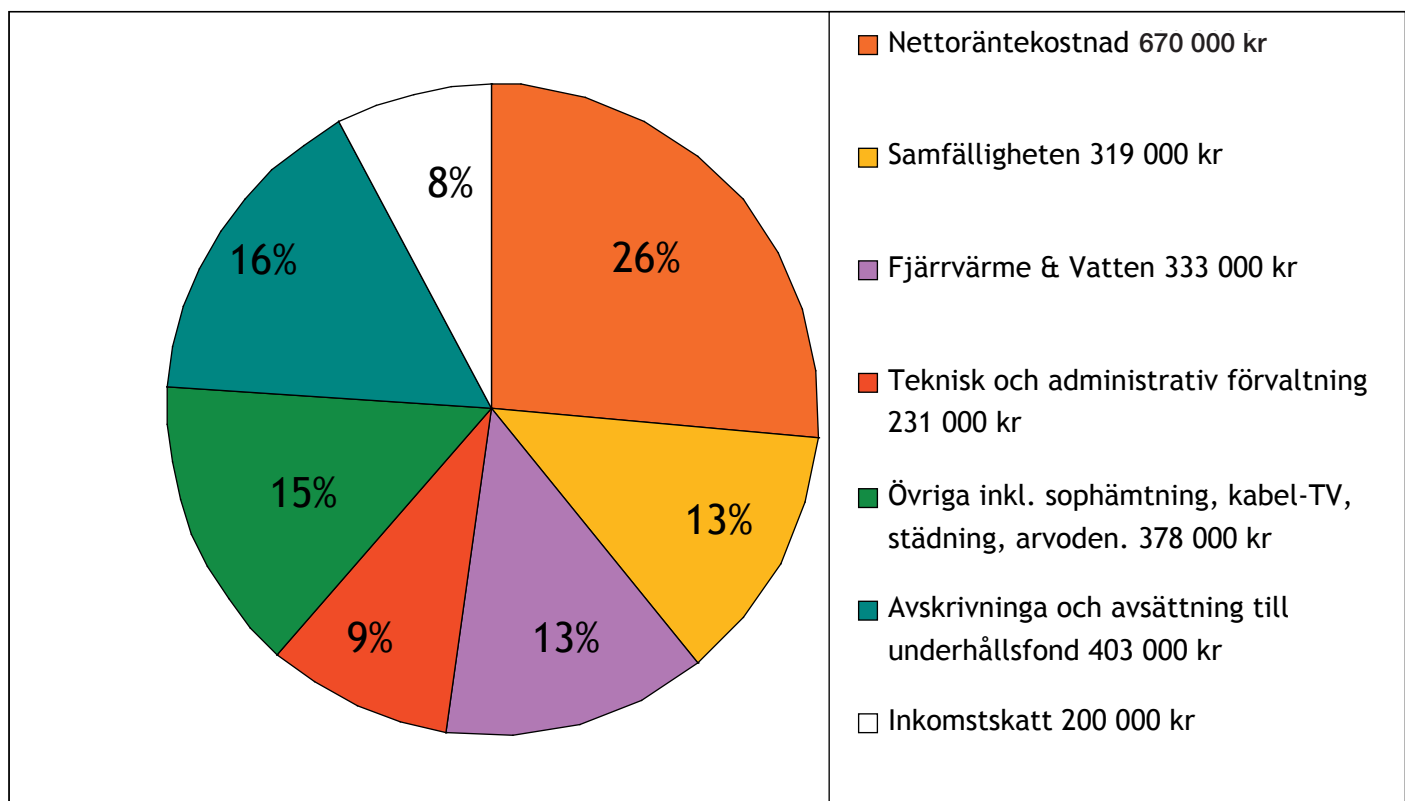
Den tekniska och den administrativa/ekonomiska förvaltningen, som föreningen köper av HSB Stockholm, beräknas kosta **231 000 kr**. Avtalen kommer att omförhandlas under 2006, vilket vi hoppas kommer att påverka denna post positivt.

**Fortsättning på nästa sida...**

# Strandremsan

Ett informationsblad från samarbetskommittén BRF Järla Strand

Nummer 1. 2006



## Några övriga kostnadsposter

Sophämtningen kostar **40 000 kr**. Inget vi kan påverka just nu, men kanske i framtiden när det ställs ökade krav på källsortering. Det har förekommit fall där vissa av soptunnorna har varit fulla av papper istället för vanliga hushållssopor och kartonger har placerats på golven i soprummen. Vi vore tacksamma om papper istället kastas vid återvinningsstationen.

Avgiften för kabel-TV ökar, genom indexuppräknig, med 8,6 % jämfört med 2005 till **56 000 kr**.

Städningen av våra gemensamma utrymmen kostar **70 000 kr**. Vi har sett över vårt avtal och är överens med städfirman om hur städningen ska följas upp.

Arvoden för revisorer och förtroendevalda **54 000 kr**. Samma belopp som 2005.

Avskrivningar och avsättning till underhållsfond. Vi har budgeterat en avskrivning på **286 000 kr** och en avsättning till underhållsfond på **117 000 kr**, vilket ligger i linje med den ekonomiska planen.

## Inkomstskatt

Föreningen slipper att betala fastighetsskatt de första 5 åren men vi måste betala inkomstskatt. Den utgör 28 % av årets beskattningsbara resultat, beräknas som 3 % av taxeringsvärdet minus våra räntekostnader. Vårt beskattningsbara resultat har beräknats till drygt **710 000 kr** och skatten blir då ca **200 000 kr**.

Om det är något du funderar över när det gäller budgeten kontakta någon av oss i styrelsen, skicka ett mail till [brf.jarlastrand@bredband.net](mailto:brf.jarlastrand@bredband.net) eller lägg en lapp i föreningens postfack, Winborgs väg 29.

## Golven i entréer och trappuppgångar

Det har framförts en del synpunkter/klagomål på städningen i våra entréer och trappuppgångar. Vi har tagit upp detta med städfirman, som påpekat att golven i vår förening inte förbehandlats innan inflyttningen, vilket gör att städningen inte blir effektiv. Vi kommer därför att låta behandla golven samtidigt som vi kommer att följa upp städinstruktionen. Vi håller också på och undersöker vems ansvaret var att ingen förbehandling gjordes.

## Tack för hjälpen

Vi i styrelsen vill också passa på att tacka för all hjälp under städdagen i höstas. Vi ses igen i vår.

**Vi vill också önska alla Ett Gott Nytt År!**