

Budget för budgetåret 2012/13

Avgiften höjs med 6% från och med oktober.



Under senvåren och sommaren har styrelsen tillsammans med Riksbyggens ekonom arbetat med budgeten. Vårt mål har varit att hålla igen på kostnaderna

för att begränsa avgiftshöjningen och vi har till viss del lyckats med det.

Arbetet med budgeten utgår från två saker; Vad kostar driften av husen och hur mycket beräknas de kostnaderna öka eller minska under året? Vilket framtida underhåll har vi enligt underhållsplanen och hur mycket skall vi spara nu för att inte åter drabbas av kostnadschocker med åtföljande kraftiga avgiftshöjningar?

När våra kostnader har beräknats så jämförs de med våra intäkter (avgifterna). Hur ser det ut? Klarar vi utgifterna med de avgifter som vi får in? Har vi något kvar i kassan, är vi likvida nog för att klara oförväntade kostnader (som t. ex. läckaget på kallvattenledningen vid Stamgatan 52)?

Vi tvistar med Kungsfiskaren om försening av färdigställandet av stambytet och här finns också en stor osäkerhet i hur det slutar. Leder tvisten till förhandlingar i tingsrätten så kan det ta lång tid innan vi vet hur det slutar men om det blir en förlikning så kan det gå fortare. Osäkerheten påverkar naturligtvis budgetarbetet. I den bästa av världar så kan vi få en välkommen kassaförstärkning

men det vågar vi inte räkna med.

Kostnadsökningarna för el, värme och vatten uppskattas i år till mellan 3 och 4 %. Den absolut största kostnadsökningen ligger i avsättningar till underhåll av hus och mark. Vi måste under de närmaste åren byta de vattenledningar som går i marken mellan husen, renovera själva marken samt tak och fasader på våra hus.

Kostnaden för våra lån har vi lyckats förhandla ner. Kostnaderna för de ränte-SWAP-ar som vi har är inte högre än för våra andra lån däremot sparar vi inte längre något på att ha dem. De kostar dock att lösa dem i förtid så de får vara kvar.

Något som vi haft att ta hänsyn till är att föreningen har en svag likviditet. Vi har dåligt med kontanter att gå in med för att täcka upp för oförutsedda händelser. För att bygga upp föreningens likviditet (kassa) så görs begränsade amorteringar av lånen men så snart kassan uppgår till vårt mål på ett par miljoner kronor kommer vi att satsa på att amortera mer.

Mot den här bakgrunden har styrelsen beslutat att höja avgiften med 6 %.

Den som funderar över något är välkommen att skriva till styrelsen så skall vi försöka besvara frågorna efter bästa förmåga.

Grovsoprummet

Styrelsen har mottagit en begäran om att åter ta grovsoprummet i bruk. Begäran är undertecknad av 52 medlemmar

Styrelsen har beslutat att avvakta med att ta ett slutgiltigt beslut mot bakgrund av att kostnaden för grovsoprummet motsvarar en avgiftshöjning med 1 %.

Att vi har nära till Östbergatippen är väldigt förmanligt för oss som bor här. Vi förstår de problem som de har som inte kan ta sig till tippen av egen förmåga och önskar att vi kunde hjälpa dem med det. Om någon är intresserad av att lägga en skrivelse till stadsdelsnämnden om närmare sopsorteringstunnor kan vi gemensamt stå bakom den som bostadsrättsförening.



Balkongerna

Balkongerna är fantastiska att vistas på och vi tycker om när det är säkert att vistas under dem också.

Det finns vissa riktlinjer kring nyttjandet av våra balkonger.

Paraboler får inte vara fastskruvade i fasaden, taket, golvet eller sitta fast på balkongräcket. De ska spännas fast. Det samma gäller för markiser.

Inglasning av balkonger kräver bygglov och ska göras på ett fackmässigt sätt.

Anmäl till styrelsen innan ni sätter upp något. När arbetet är klart visar ni papper från hantverkaren som utfört arbetet till oss. Alternativt kan ni, mot en avgift, få en besiktningsman från Riksbyggen som kontrollerar att arbetet är korrekt utfört.

Blomlådor får inte hänga utanför balkongen.

Alla paraboler som är felaktigt uppsatta har dokumenterat med foto. De som inte följer de riktlinjer som finns kommer att få ett brev med uppmaning till rättelse. Den som inte följer styrelsens uppmaning till rättelse kan få sin bostadsrätt förverkad.

Det finns markiser som är fast monterade i vägg. Det är inte tillåtet men kan ha utförts för länge sedan av tidigare lägenhetsinnehavare. Vi har fotodokumenterat dessa men ser inte att det är någon vinst för någon med att kräva att de skall tas bort. Däremot kommer vi att kräva detta om vi upptäcker nyuppsatta markiser som monterats felaktigt.

Blomlådor får inte hänga utanför balkongen. Detta gäller fortfarande även för de på nedre botten. Styrelsen är medveten om att det är små risker men skulle det hända något så är det styrelsens medlemmar som blir ansvariga.

Grävarbetena vid Stamgatan 52

Tyvärr har vi drabbats av ännu en läckande kallvattenledning med medföljande stora kostnader. Arbetena som pågått under sommar avslutas nu i augusti.

Vid besiktning av röret visade det sig att det i stort sett var bortrostat. Det är inte förvånande och röret borde ha bytts för minst 10 år sedan. Det här är ännu ett exempel på de risker man tar genom att skjuta på underhållet.

STOKAB

De arbeten som pågått på olika håll i området görs av Stokab som drar fram Stadsnätet till husen. Vi har ju redan bredband från Bredbandsbolaget men värdet av det här, som inte kostar oss något, är att vi får flera leverantörer att förhandla med i framtiden.

Att spara eller inte, det är frågan

Föreningen sparade under många år för lite till framtida underhåll. Det innebär att man fick ta stora lån när man väl var tvungen att genomföra underhållen. Vad det innebär för avgifterna beskrivs i följande artikel från Bo Bättre (www.bobattre.se/VaraSidorStyrelseSkolaEkonomi.asp?Page=P06) där man jämför två fiktiva föreningar.

Från Bo Bättre

Styrelsen ställs ofta inför frågan om föreningen har bra ekonomi, inte minst från hugade spekulanter. Frågan är inte alldeles lätt att besvara då det är många faktorer som påverkar föreningens ekonomi. Man kan naturligtvis också ha olika syn på vad som är bra ekonomi.

En definition på bra ekonomi i en bostadsrättsförening är om budgeten är i balans dvs att intäkterna är lika stora som kostnaderna. En annan definition på bra ekonomi är om årsavgiften håller rätt nivå.

Nedanstående exempel visar skillnaderna på dessa två definitioner.

Två likvärdiga föreningar håller på med budgetarbete. Föreningarna består båda av 60 st lgh, har en lägenhetsarea på 4.100 kvm, är byggda 1972 och

	Brf Kontroll	Brf Vågavinn
Avgift kr/kvm	745 kr/kvm	565 kr/kvm
Intäkter	2 943 800	2 431 300
(avgift för en normallägenhet)	4 088 kr/mån	3 376 kr/mån
Underhåll	-225 500	-250 100
Drift	-1 389 900	-1 439 100
Avskrivning	-389 500	-164 000
Räntekostnad	-527 500	-443 850
Avsättning framtida underhåll	-410 000	-131 200
Budgeterat resultat	1 400	3 050

står inför större reparationer de kommande 10 åren. Från början hade de samma belåning, men idag har Brf Kontroll lån på 12 500 000 och Brf Vågavinn 16 500 000.

Båda föreningarna har således en budget i balans. Men vilken förening står bäst rustad inför framtiden?

Brf Kontroll har länge arbetet målmedvetet och byggt upp en reserv för framtida underhåll. De arbetar kontinuerligt med att se över avtal och upphandla i konkurrens. På så sätt håller man driftskostnaderna låga.

Föreningen skriver av enligt avskrivningsplan efter uppskattad livslängd på gjorda investeringar. Räntekostnaderna är i dagsläget höga men man fortsätter att sprida risker och binda lånen med

olika löptider.

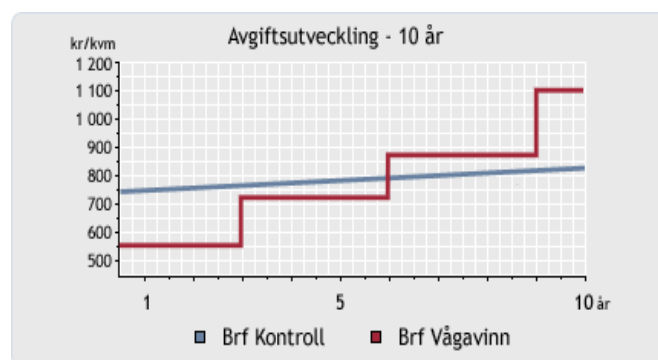
På så sätt ökar inte kostnaderna direkt när räntan stiger. Avsättningen till framtida underhåll är relativt hög men man arbetar kontinuerligt med att förbättra miljön för de boende. Underlag till avsättningen är en 20-årig underhållsplan. Man vet också att om cirka 7 år får föreningen börja betala inkomstskatt, en kostnad om cirka 130.000 kr om året. De funderar på att redan nu höja årsavgiften för att förbereda sig för denna kostnadsökning.

Brf Vågavinn betalar inte mer än nödvändigt vid något tillfälle. De chansar med rörliga räntor vilket varit lyckosamt under en längre tid.

Går räntan upp påverkar detta kostnaderna direkt. Avskrivningarna håller man låga då man resonerar som så att marknadsvärdet på fastigheten är mycket högre än belåningen. (Ett helt felaktigt resonemang i en bostadsrättsförening.) Driftskostnaderna försöker man hålla nere men då man inte gjort nödvändiga investeringar i värmesystem så springer värmekostnaderna iväg.

Avsättning sker till framtida underhåll men avsättningen är mycket blygsam.

Till avsättningen räknar man med de åtgärder som måste göras inom 5 år. Man vet att inkomstskatten kommer inom 10 år men den smällen får man ta när den kommer. Trots den betydligt högre månadsavgiften börjar nu överlåtelsepriserna i Brf Kontroll överstiga motsvarande lägenheter i Brf Vågavinn. Varför? Nedanstående bild kan ge en förklaring.



Marknaden har helt enkelt genomskådat Brf Vågavinnns ekonomi och sett att de är dåligt rustade för framtiden. Dessutom är de väldigt räntekänsliga. Risken för stora avgiftshöjningar framöver är mycket stor.

Slutsats: Föreningar som har som främsta mål att hålla årsavgiften låg förlorar på detta i längden. De föreningar som ser till att jämn kostnadsutveckling över tid vinner i längden.

Föreningsaktiviteter

Trivselklubben

Aktiviteter	Dag	Kontakt
Bingo:	Mån. kl 12.	Hillis (81 29 81)
Gymnastik*:	Ons. kl 9.	Inger-Britt (91 05 96)
Bibliotek med aktiviteter:		
	Tors. kl 14	Valborg (91 99 49)
	och	Rut (81 60 53)
Bridge:	Fre. kl 10	Valborg (91 99 49)
Boule:	Var dag med barmark kl 13	
		Inger B (81 40 26)

HSB:s Brf Östberga förvaltas av



Telefon till Riksbyggen (alla ärenden)

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

HSBs Brf Östberga

Hemsida: www.hsbostberga.se

e-post: styrelsen@hsbostberga.se

Adress: Stamgatan 48, 125 74 Älvsjö

Personlig kontakt:

Stamgatan 2, kl 18.00-19.00

27/3, 17/4, 7/5, 29/5, 11/6, 20/8, 10/9, 1/10.
22/10, 13/11, 04/12, samt 7/1 och 4/2 2013.

Trivselklubben

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

Ordförande: Sven Stormdal, 070-375 03 35

SVOB

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

Vävtugan

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