

Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Björken i Märsta

År 2015-2019

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för medlemmarna!	3
Planerat underhåll och nyinvesteringar	4
Antagen kostnadsutveckling	5
Planerade månadsavgifter	6
Uppföljning	7
Information till medlemmarna och påskrifter	8
Certifieringsrevisorns utlåtande	9

Öppnar dörren för medlemmarna!



I en HSB-certifierad bostadsrättsförening ger styrelsen viktig information, skriftligt, till medlemmarna. För att kunna redovisa styrelsens planering av ekonomi och förvaltning görs en genomarbetad underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom genomgår styrelsen ett kunskapsprov inom områdena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under året och hur det ekonomiska läget är på bokföringsårets sista dag. I en certifierad förening lämnar styrelsen:

Skriftlig information om planerat underhåll

- Aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

- Aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

- En oberoende professionell revisor kontrollerar styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

Planerade underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader de närmaste 5 åren för underhåll och nyinvesteringar som ska finansieras (betalas) med egna fondmedel och vid behov nya lån (endast åtgärder där kostnaden beräknas överstiga 500 000 kronor redovisas)

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
2015	Dränering	1 251 000
2016	Låssystem	722 000
2016	Värmeledningar i kulvertar	625 000
2016	Exteriörbelysning	1 288 000
2017	Relining av bottenplattor	4 185 000
2017	Takfläktar	1 178 000
2018	Mjukfogar	975 000
2018	Aluminiumdörrar	751 000
2019	Dränering	626 000
2019	Fläktaggregat	3 341 000

Totalt beräknade periodiska underhållskostnader och nyinvesteringar fördelat per år samt uppräknade med 2 % från 2016:

2015	2 049 000 kronor
2016	3 699 000 kronor
2017	6 703 000 kronor
2018	3 335 000 kronor
2019	4 417 000 kronor

Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	Kr
	Ingen nyupplåning	

Uppgifter om underhållsplaneringen

Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av områdesförvaltaren.

Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor

	2015	2016	2017	2018	2019
Låneränta	3,25 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2015	2016	2017	2018	2019
Generella kostnadsökningar	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Uppvärmning (fjärrvärme)	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %
El	1 %	1 %	1 %	10 %	1 %
VA-avgifter	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %
Renhållning	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Försäkringspremier	10 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kommunal fastighetsavgift	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Uppskattade ränteintäkter på sparade pengar

Inlåningskonto / placering	2015	2016	2017	2018	2019
Inlåningsränta/placeringsränta	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- HSB Arlanda har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Styrelsen beräknar kommande års avgifts- och hyresförändringar enligt följande:

	2015	2016	2017	2018	2019
Avgiftsförändringar	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Hyresförändringar, bostäder	0,85 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Hyresförändringar, lokaler/förråd	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Hyresförändringar, p-platser	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %

I certifieringen ingår en uppföljningsprocess, som inleds år 2.

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Målning puts/betongfasad	S	Framflyttat 6 år till 2021
Målning av trapphus	S	Framflyttat 5 år till 2020
Relining av bottenplattor	S	Framflyttat 1 år till 2017
Fasader, delvis omputsning	S	Framflyttat 2 år till 2020
Balkongrenovering	S	Framflyttat 2 år till 2020
Dränering	Tillk	Dränering runt vissa hus akut
Exteriörbelysning	Tillk	Nya regler samt energibesparande
Fläktaggregat	Tillk	Utredning kring återvinning av vent.

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1971	270	17 180 kvm	

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Samtliga ordinarie styrelseledamöter har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

Följande information skall lämnas till medlemmarna

Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2015-02-16

HSB Bostadsrättsförening Björken i Märsta

Kjell Aronsson
Ordförande

Kalervo Kautonen
Vice ordförande

Certifieringsutlåtande

Certifieringsutlåtande sätts **alltid** in efter verksamhetsplaneringen.

När det finns ett färskt utlåtande läggs det naturligtvis in.

De år det inte finns ett färskt utlåtande läggs det ett år gamla utlåtandet in.