

FÖRENINGSTRÄFF

HSB ÖSTRA

2023.09.28



HSB – där möjligheterna bor

VÄLKOMNA!



HSB – där möjligheterna bor

AGENDA

- Omvärldsbevakning och BRF Ekonomi
- Krisberedskap
- Diskussioner
 - *Driftkostnader*
 - *Skuldsättning och Räntekostnader*
 - *Avgiftshöjningar och hyresintäkter*
 - *Krisberedskap*
 - *Övriga ämnen*





OMVÄRLDSBEVAKNING OCH BRF EKONOMI

- Vilka är de mest väsentliga omvärldsfaktorerna och hur påverkar det vår brf?
- Hur ser föreningens ekonomi ut och hur kan vi påverka?
 - Inflation och driftkostnader
 - Energimarknaden
 - Styrränta och Skuldsättning
 - Avgiften i Brf
 - Totala intäkter
 - Sparande
 - Bostadsmarknaden





INFLATION

Inflationstakt enligt KPI

7,5 %

Referenstid: Augusti 2023
+0,1 pp jämfört med juli 2023

Inflationstakt enligt KPIF

4,7 %

Referenstid: Augusti 2023
-0,1 pp jämfört med juli 2023

Inflationsmål KPIF

2,0 %

Riksbankens inflationsmål

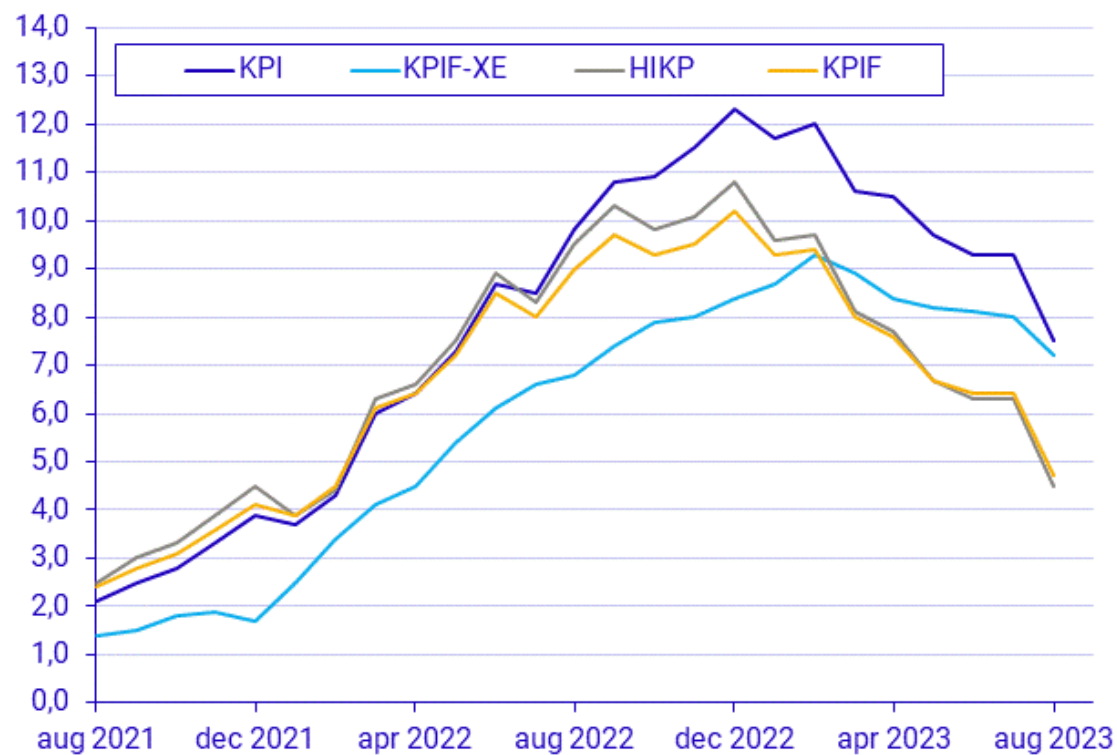
- Inflationen är fortsatt på en förhöjd nivå jämfört med Riksbankens målsättning på 2% och de senaste 25 åren
- Framförallt drivs inflationen nu av tjänstesidan med restaurang- och hotellbesök, transport samt diverse varor och tjänster.



HSB – där möjligheterna bor

INFLATION

- Inflationstakten har dock en nedåtgående från årets inledning. Utvecklingen förväntas hålla i sig men det dröjer till utgången av 2024 innan vi är tillbaka på målet.



Källa: SCB

Data t.o.m augusti 2023



HSB – där möjligheterna bor

ENERGIMARKNADEN - EL

- Elmarknaden har varit särskilt volatil sedan 2021 men börjar nu balansera sig under 2024 och 2025 men på högre nivåer än tidigare.

Elfondspris 2023

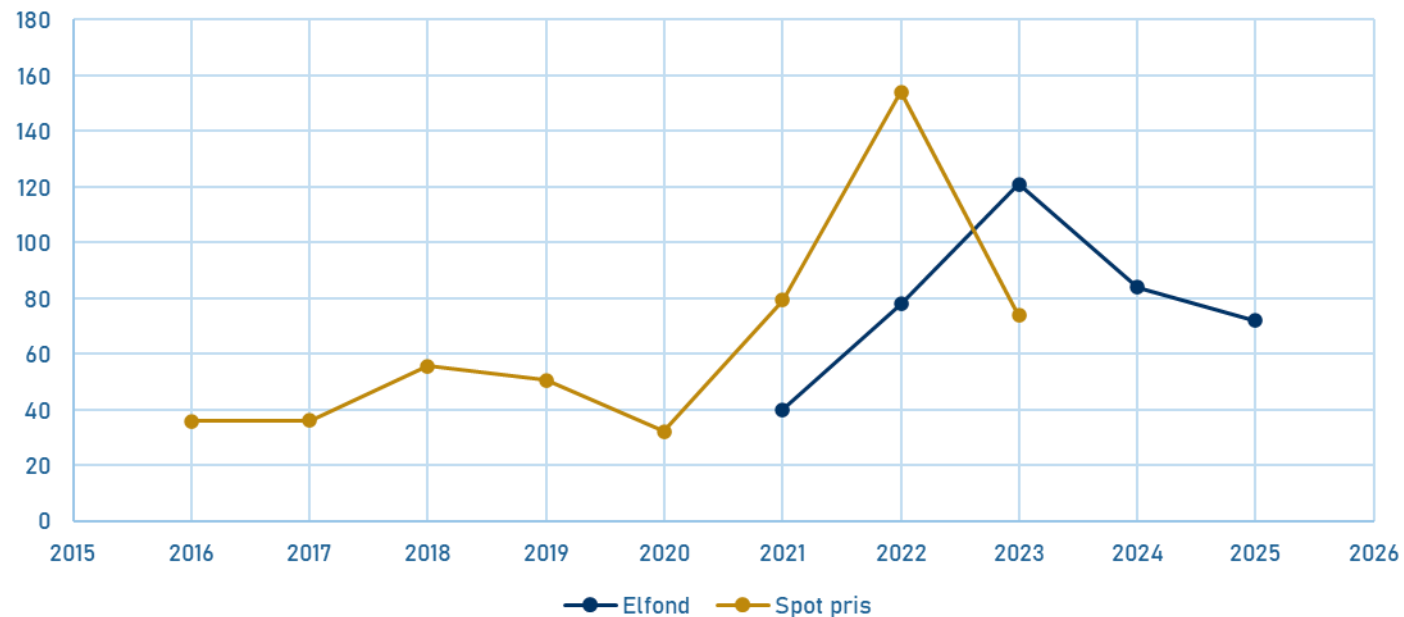
1,21 kr/kWh

Elfondspris 2024

0,84 kr/kWh

Elfondspris 2025

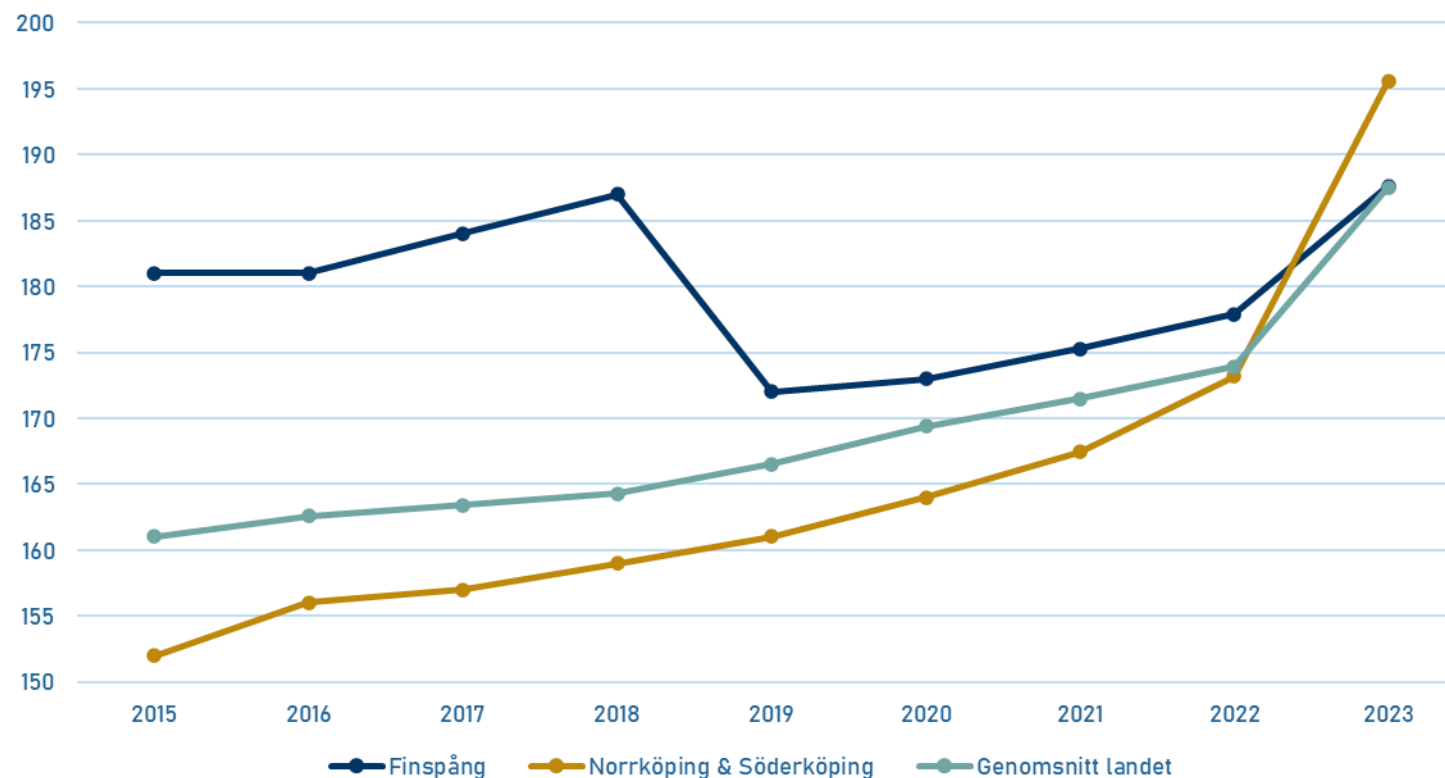
0,72 kr/kWh



HSB – där möjligheterna bor

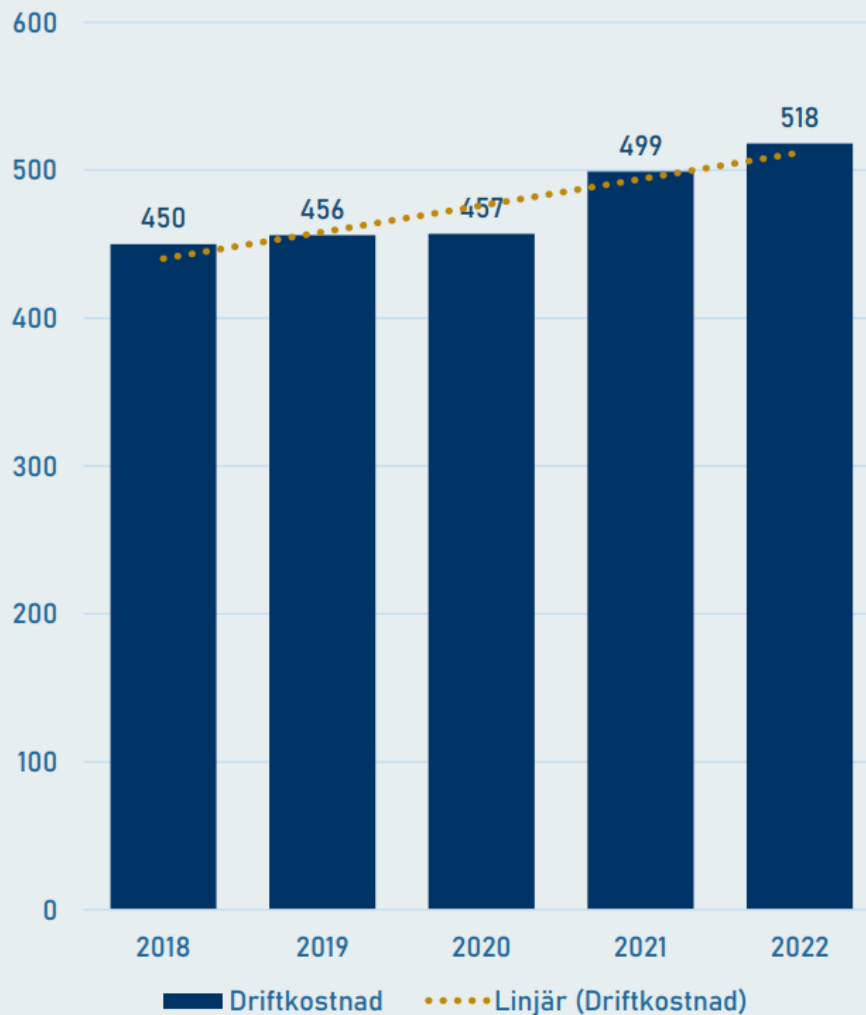
ENERGIMARKNADEN - FJÄRRVÄRME

- Fjärrvärmekostnaden ökade kraftigt i framförallt Norrköping och Söderköping 2023 men stannar på 3% 2024 där ökning i landet istället verkar bli väsentligt högre.



DRIFTKOSTNADER

*FÖRENINGAR BYGGDA FÖRE 2010



- Driftkostnaderna har ökat kraftigt sedan 2020 (+13%).
- Inflationen påverkar även föreningarnas kostnader, genom direkta prisökningar på material och tjänster eller uppräkningsavtal.

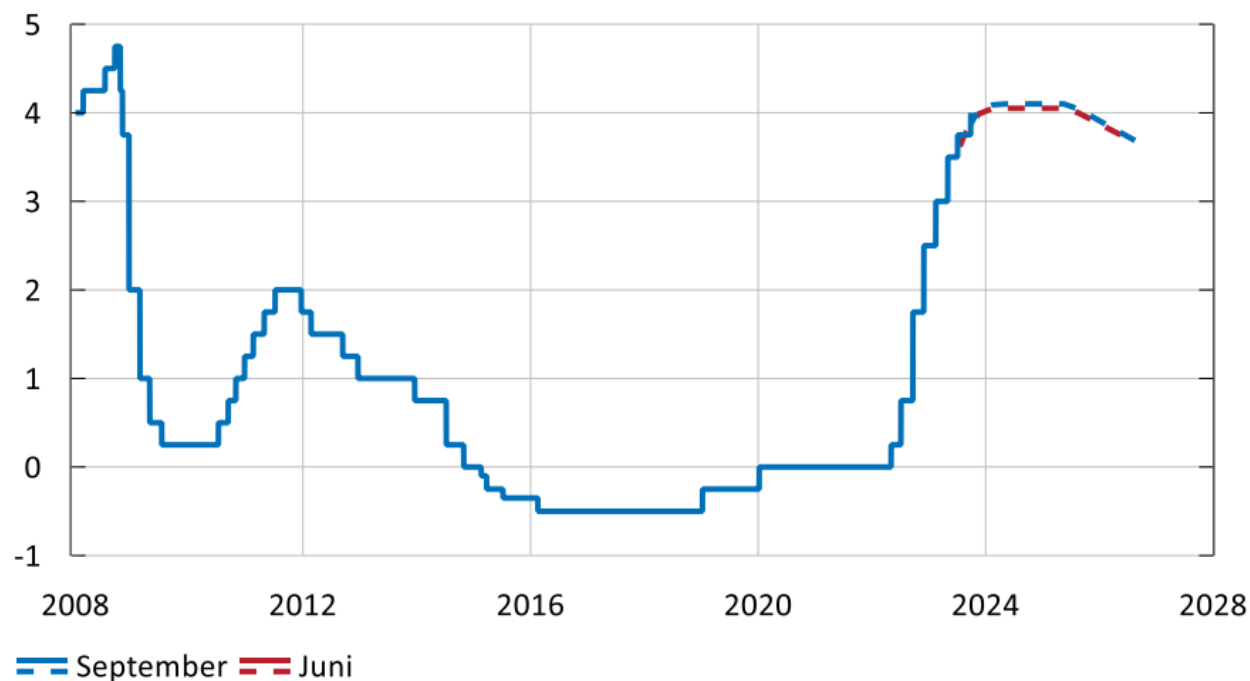


HSB – där möjligheterna bor

STYRRÄNTA OCH SKULDSÄTTNING

- Riksbanken höjde styrräntan till 4% i september 2023, en kraftig utveckling då vi för 18 månader sedan låg på 0%.
- Man aviserade samtidigt att ytterligare en höjning kan krävas.

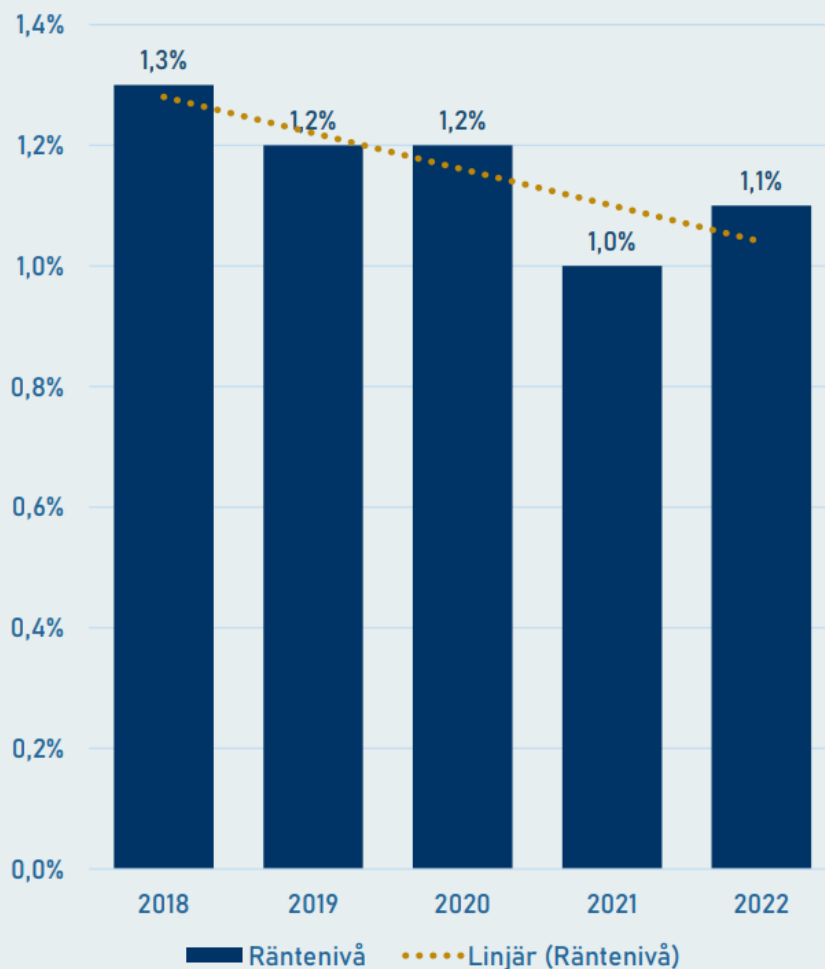
Procent



HSB – där möjligheterna bor

RÄNTEKOSTNAD BRF

*FÖRENINGAR BYGGDA FÖRE 2010



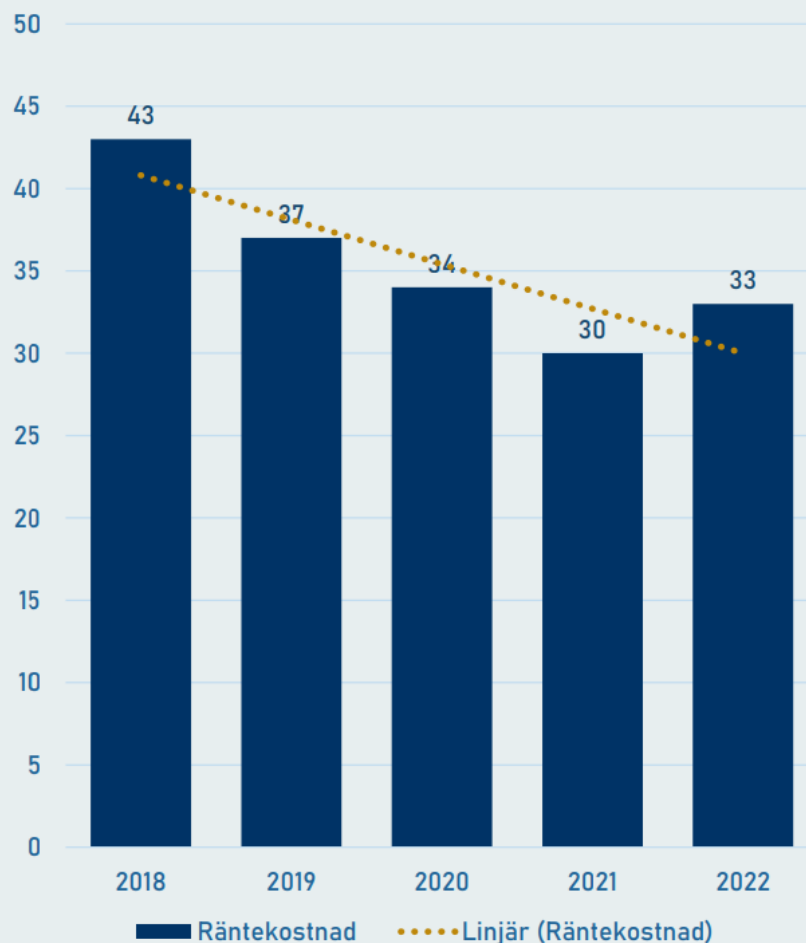
- Højningarna kommer succesivt att påverka brf i takt med att bundna lån förfaller.
- Snitträntan på 1,1% kommer, givet dagens styrränta, därför att närma sig 5% år 2025/2026.



HSB – där möjligheterna bor

RÄNTEKOSTNAD BRF

*FÖRENINGAR BYGGDA FÖRE 2010



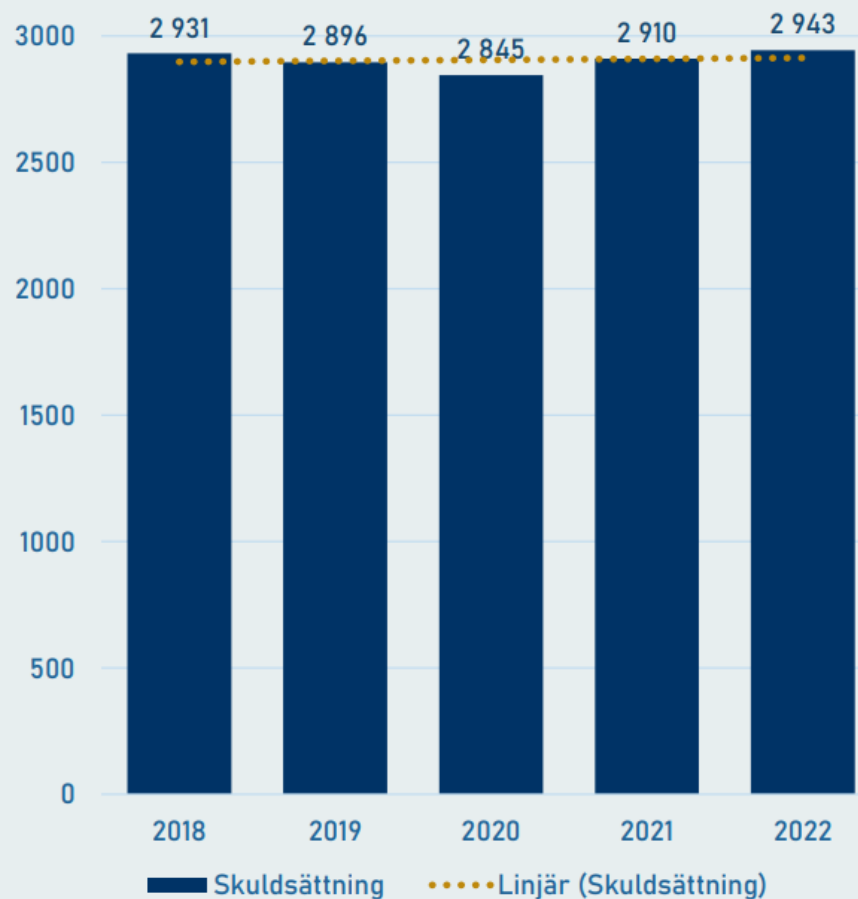
- Detta motsvarar en kostnadsökning från dagens nivå på 30 kr/kvm/år till 150 kr/kvm/år.
- Kostnadshöjningen motsvarar därmed en avgiftshöjning på 16,4%.



HSB – där möjligheterna bor

SKULDSÄTTNING

*FÖRENINGAR BYGGDA FÖRE 2010



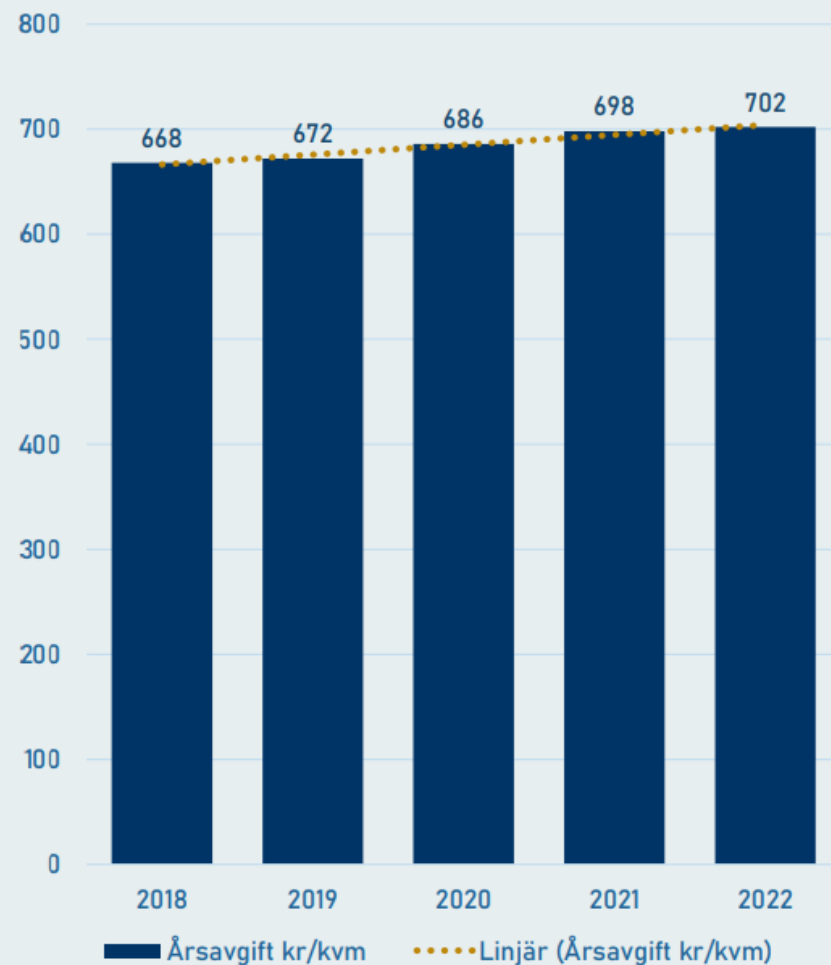
- Skuldsättningen är relativt oförändrad men på förhållandevis låga nivåer.
- I föreningar byggda efter 2010 är skuldsättning 11 854 kr/kvm.



HSB – där möjligheterna bor

AVGIFTER

*FÖRENINGAR BYGGDA FÖRE 2010



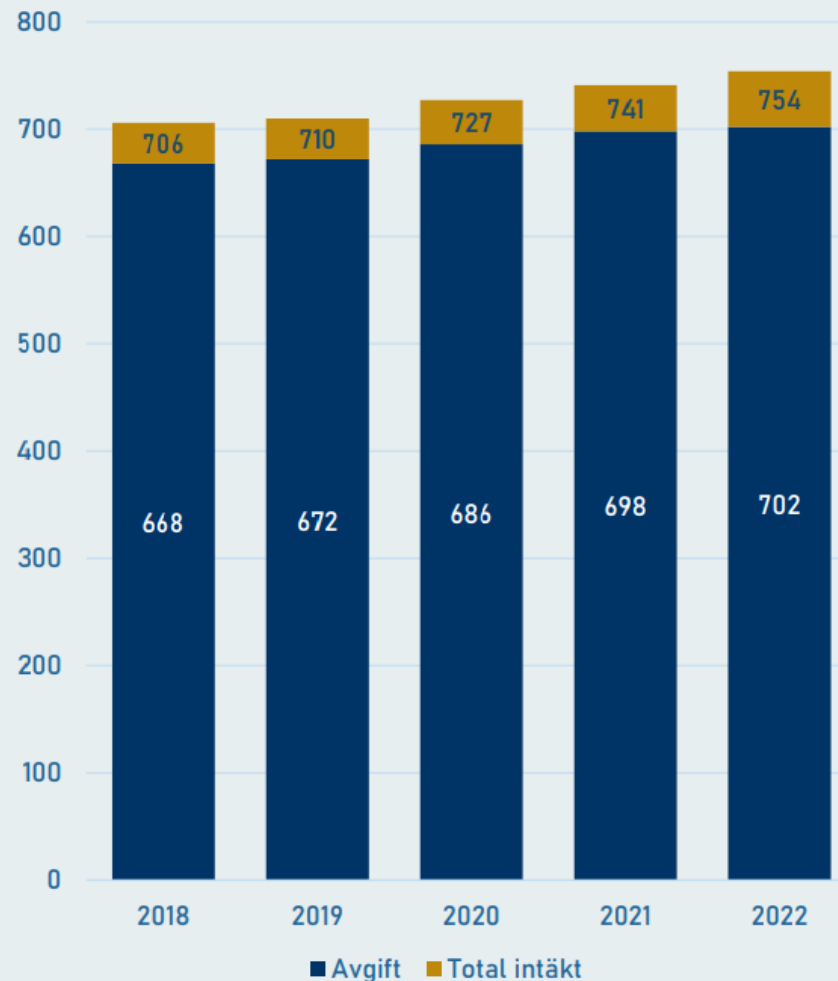
- Avgiften i föreningarna har ökat med 0,5% till 2% de senaste 5 åren.
- Driftkostnaderna har ökat med 61 kr/kvm/år sedan 2020 medan avgiften endast ökat med 16 kr/kvm/år.



HSB – där möjligheterna bor

TOTALA INTÄKTER

*FÖRENINGAR BYGGDA FÖRE 2010



- De totala intäkterna har ökat i något högre takt än avgifterna de senaste åren.
- Verksamhetslokaler, parkeringar och garage samt förvaringsutrymmen är potentiellt viktiga intäktskällor i föreningen om de hanteras på ett affärsmässigt sätt.
 - Exempelvis var indexuppräknings av affärslokaler 10,9% i 2022.



HSB – där möjligheterna bor

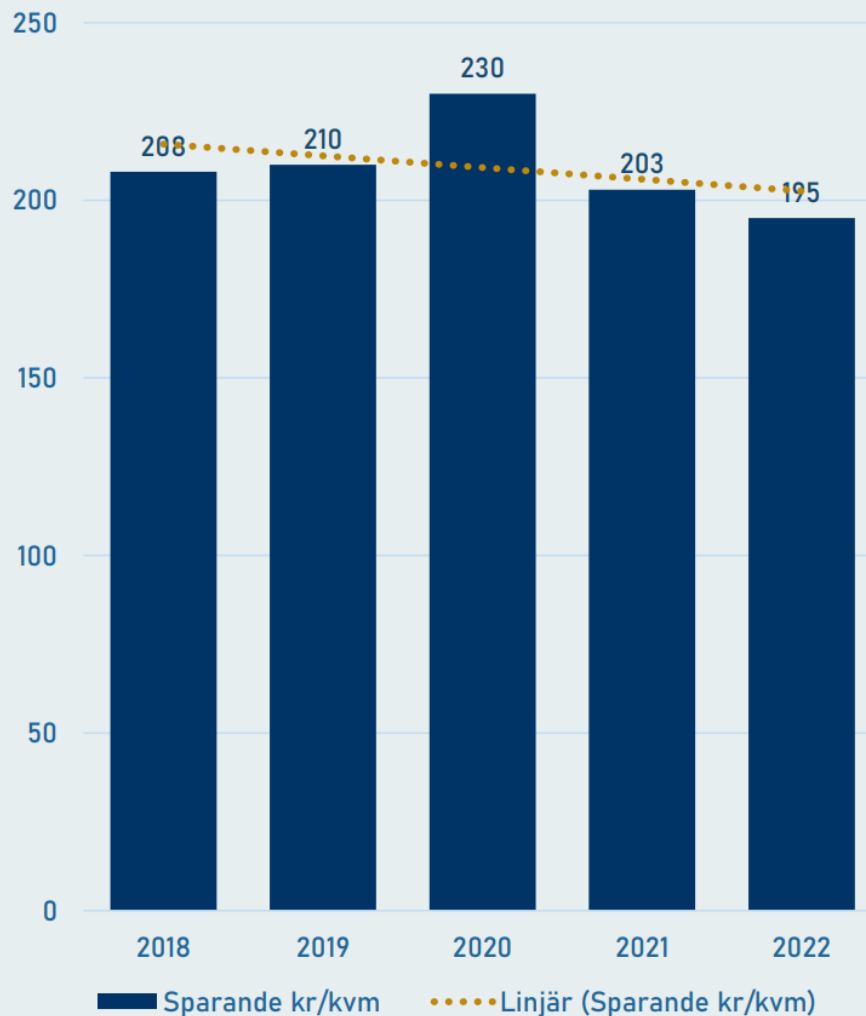
SPARANDE

- Sparande är vad som återstår av föreningens intäkter efter att räntekostnader och driftkostnader är betalda.
- Sparandet bör överstiga investeringsbehovet i föreningens underhållsplan alternativt uppgå till 250-300 kr/kvm/år.



SPARANDE

*FÖRENINGAR BYGGDA FÖRE 2010



- På grund av att drift- och räntekostnader nu stiger snabbare än de totala intäkterna så minskar sparandet i snabb takt.
- Konsekvensen är att en underhållsskuld byggs upp idag som behöver bekostas av medlemmarna imorgon.



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSMARKNADEN

Prisutveckling Norrköping

-1,8%

Referenstid: Augusti 2023 jämf. Augusti 2022
Bostadsrätter

Prisutveckling Finsspång

- 1,1%

Referenstid: Augusti 2023
Bostadsrätter

Prisutveckling Riket

- 0,5%

Referenstid: Augusti 2023
Bostadsrätter

- Bostadsmarknaden har visat sig betydligt mer motståndskraftig än vad prognoserna förväntat sig.
- Senaste 12 månaderna är nedgången marginell och det befarade raset på 20% ser idag osannolik ut.
- Nedgången är 6,5% i riket på 24 månader och 6% i Norrköping för samma period (21,5% i Finsspång men på vådligt få försäljningar).



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSMARKNADEN

HSB Brf Norrköping

+ 1,0%

Referenstid: 2022

Bostadsrättsförsäljning i HSB brf jämfört med
övriga bostadsrättsförsäljningar i kommunen

HSB brf Finsspång

+ 1,8%

Referenstid: 2022

Bostadsrättsförsäljning i HSB brf jämfört med
övriga bostadsrättsförsäljningar i kommunen

HSB brf Söderköping

+ 1,0%

Referenstid: 2022

Bostadsrättsförsäljning i HSB brf jämfört med
övriga bostadsrättsförsäljningar i kommunen

- Glädjande har HSB brf:erna ett något högre försäljningspris per kvm jämfört med andra föreningar på orterna.
- Denna utveckling har dessutom ökat under första halvåret 2023 där differensen var 438 kr/kvm i Norrköping (1,8%) och 301 kr/kvm i Finsspång (3%).



HSB – där möjligheterna bor



SAMMANFATTNING OCH PRIORITERINGAR

- Driftkostnader har ökat sedan 2020 och kommer sannolikt öka under 2023 och 2024 innan inflationsmålet nås.
- Räntekostnaderna kommer framförallt att stiga under perioden 2023–2025.
- Prioritera åtgärder som stärker föreningens ekonomi, exempelvis genom energieffektivisering.
- Det krävs ökade intäkter, däribland avgiftshöjningar, för att hantera de ökade driftkostnaderna och säkerställa en sund nivå på sparandet.



KRISHANTERING

FÖR BRF I HSB ÖSTRA



HSB – där möjligheterna bor



HUR FÖRBEREDER VI OSS FÖR ATT HANTERA KRISER OCH ALLVARLIGA HÄNDELSE



HSB – där möjligheterna bor

BEREDSKAPSVECKAN



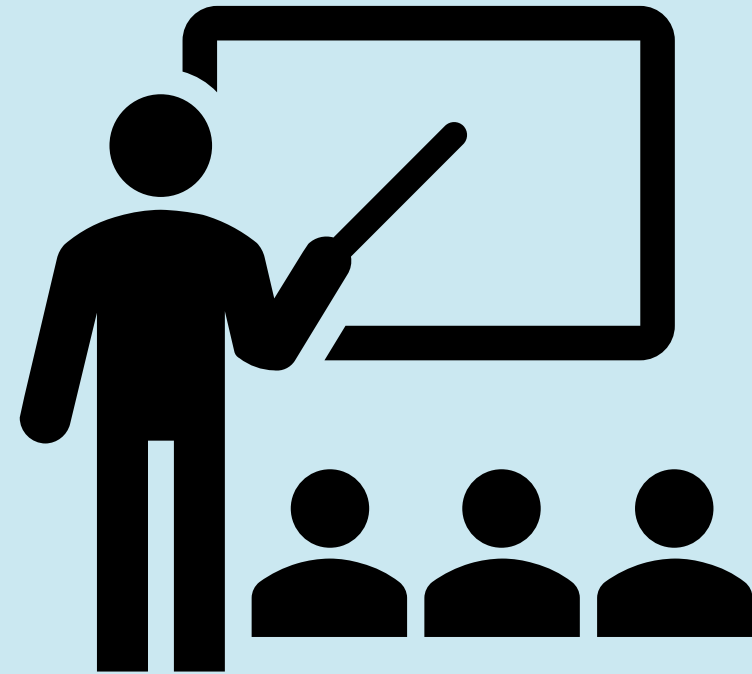
Kommuner
Länsstyrelsen i Östergötland
MSB
[Krisinformation.se](https://www.krisinformation.se)



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

- Svenska krishanteringssystemet
- Krisberedskap i en Brf
- Eget ansvar



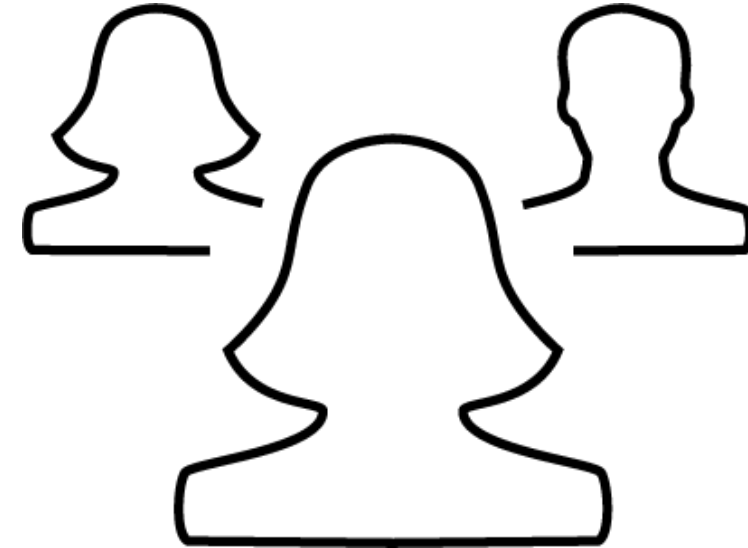
SVENSKA KRISHANTERINGSSYSTEMET

Svensk krishantering bygger på samverkan.

Det gäller samverkan mellan myndigheter, kommuner, företag och frivilligorganisationer.

Och inte minst samverkan mellan människor.

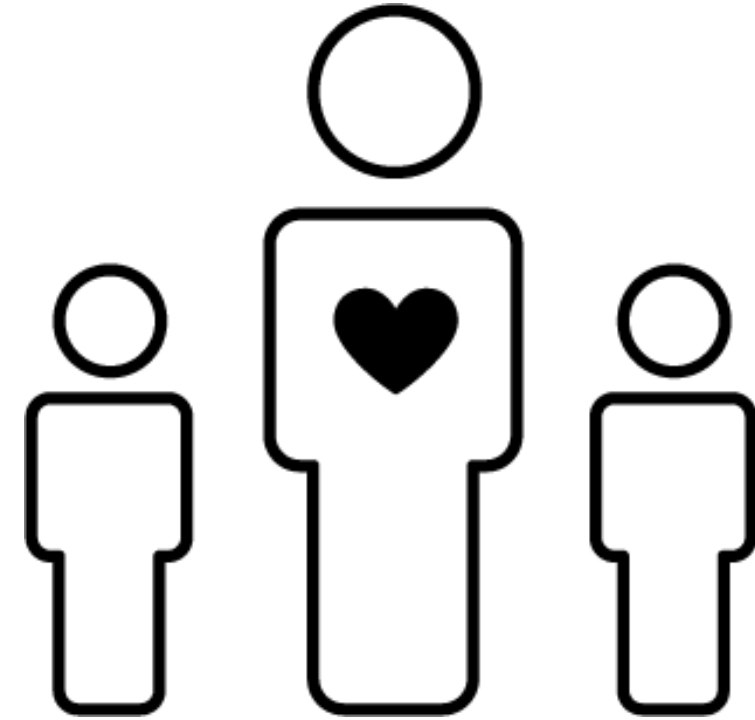
Ingen kan ensam avvärja eller hantera en kris.



SVENSKA KRISHANTERINGSSYSTEMET

DE AV REGERINGEN ANGIVNA MÅLEN FÖR KRISBEREDSKAPEN ÄR ATT:

- Minska risken för olyckor och kriser som hotar vår säkerhet
- Värna människors liv och hälsa samt
- Värna grundläggande värden som
 - demokrati,
 - rättssäkerhet och
 - mänskliga fri- och rättigheter



SVENSKA KRISHANTERINGSSYSTEMET

GRUNDPRINCIPER

Ansvarsprincipen

Närhetsprincipen

Likhetsprincipen

FÖRE

Förebygga
Förbereda
Öva

UNDER

Motstå
Hantera

EFTER

Dra lärdom
Utveckla



KRISHANTERING I EN BRF

AKTÖRER

Boende

Styrelsen

Andra ansvariga

Leverantörer

Förvaltare

Vicevärd

Försäkringsbolag

Kommunen

UNDERLAG FÖR ARBETE MED KRISHANTERINGSPLAN

- Föreningens egna förutsättningar
- Broschyren "Om krisen eller kriget kommer" från MSB
- Broschyren "Var förberedd om krisen eller kriget kommer" från Norrköpings kommun
- Mallar inom HSB (finns på Mitt HSB)
- Normala rutiner och dokument inom er egen brf, t.ex. Underhållsplan, Brandsäkerhet, Kommunikationsplaner



HSB – där möjligheterna bor

VAD KAN HÄNDA? Några exempel.

SKADOR

Brand
Vattenläcka
Inbrott
Farliga utsläpp
Farlig verksamhet
Utsatt verksamhet
Materiella skador
på byggnader
Översvämning
Sprängning
Skjutning

AVBROTT

Vatten
Avlopp
El
Värme
Internet
Sophantering
Ventilation
Tillgänglighet i/till
fastighet

ANNAT

Dödsfall
Pandemi



NÄR SKA NÅGOT GÖRAS?

FÖRE (FÖREBYGGA OCH FÖRBEREDA)

- ✓ Projektplan för att utforma krishanteringsplanerna
- 📋 Plan för att vidta de åtgärder som behövs
- 📋 Vidta åtgärder

RESULTAT

- 📋 Krishanteringsplan för styrelsen
- 📋 Krishanteringsplan för boende
- 📋 Kommunikationsplan
- 📋 Förvaltningsplan



NÄR SKA NÅGOT GÖRAS?

UNDER (MOTSTÅ OCH HANTERA)

- ✓ Framgång av krishanteringsplanerna och kommunikationsplanen

EFTER

- ✓ Framgång av förvaltningsplanen



KRISHANTERINGSPLANER

RUBRIKER I BÅDA KRISHANTERINGSPLANERNA

- Individens ansvar
- Krishanteringsgrupp
- Åtgärder före och under händelserna
- Åtgärder efter händelserna

EXTRA RUBRIKER I STYRELSENS KRISHANTERINGSPLAN

- Förvaltningsplan
- Kommunikationsplan

EXTRA RUBRIKER I BOENDES KRISHANTERINGSPLAN

- Återsamlingsplats
- Radio P4
- Information



EXEMPEL PÅ INNEHÅLL I KRISHANTERINGSPLAN FÖR STYRELSEN

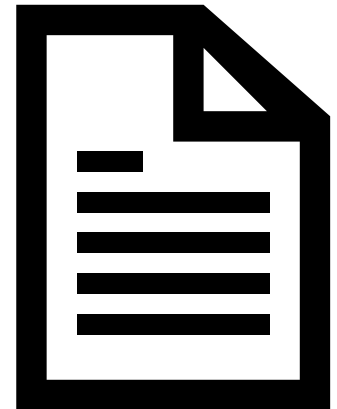
KRISHANTERINGSGRUPP

Samordnare (Styrelsens ordförande och vice ordförande.): Leder och organiserar arbetet i gruppen. Beslutar om aktivering av krishanteringsgrupp.

Informationsansvarig (Styrelsens kommunikationsansvarig): Sammanställer fortlöpande rapport om händelseförloppet och ansvarar för att skriftligen informera styrelsen och berörda myndigheter samt bostadsrättsinnehavarna. För dagbok.

Administratör (Styrelsens sekreterare): Ansvarar för aktuella telefonlistor och e-postadresser över involverade personer samt säkerställer att gruppens materiel och resurser finns tillgängliga.

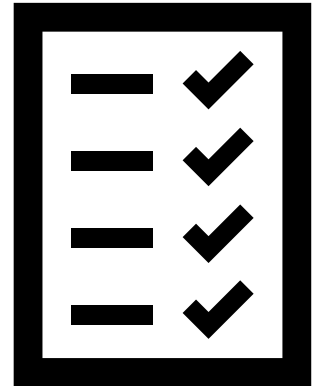
Ansvariga för uppgångar: Vid behov utses ansvariga i styrelsen för trappuppgångar och lokaler. Kan användas främst om information behöver spridas snabbt och till fots.



EXEMPEL PÅ INNEHÅLL I KRISHANTERINGSPLAN FÖR BOENDE

I broschyren ”**Om krisen eller kriget kommer**” finns bra information om bland annat hur du kan förbereda dig inför en kris.

- På mittuppslaget finns ”Tips för din hemberedskap”. Där finns förslag på förberedelser du kan göra för att klara en kris på ett bra sätt, oavsett vad som orsakat den.
- På sista uppslaget finns möjlighet att göra egna anteckningar med viktiga telefonnummer m.m.. Gör gärna det!
- Styrelsen rekommenderar att du tar till dig vad som står i broschyren. Gör det utifrån dina och din familjs behov!



VAD GÖR NI NÄR VI VILL GÅ VIDARE?

- TA REDA PÅ KOMPETENS
I ER FÖRENING
- BILDA EN ARBETSGRUPP
- TA DEL AV INFORMATION/MALLAR
PÅ MITT HSB
- FÖR YTTERLIGARE STÖD
KONTAKTA ERIKA HELLMAN MED EN
INTRESSEANMÄLAN



KRISBEREDSKAP I HSB ÖSTRA



HSB – där möjligheterna bor

HSB ÖSTRA

- Under 2022 har ett 15-tal medarbetare genomgått utbildning i stabsarbete vid kriser och allvarliga händelser.
- Vid allvarliga händelser aktiveras staben som blir ansvarig för bland annat:
 - Skydda värden och avhjälpa fel
 - Skapa lägesbild och kontinuerligt följa händelseutvecklingen
 - Kommuniera och samverka med berörda aktörer
 - Hantera informations- och kommunikationsflödet



STABSARBETE

Hög sannolikhet (vardagligt)

Låg sannolikhet (ovanligt)



Liten konsekvens

Stor konsekvens

- Staben aktiveras av beslutsfattare utifrån information från jour, organisationen, myndigheter eller annan extern aktör.
- HSB Östra har inte några specifika resurser avsatt för krishantering utan samverkar primärt med leverantörer och partners för att hantera situationen och stötta brf vid behov.

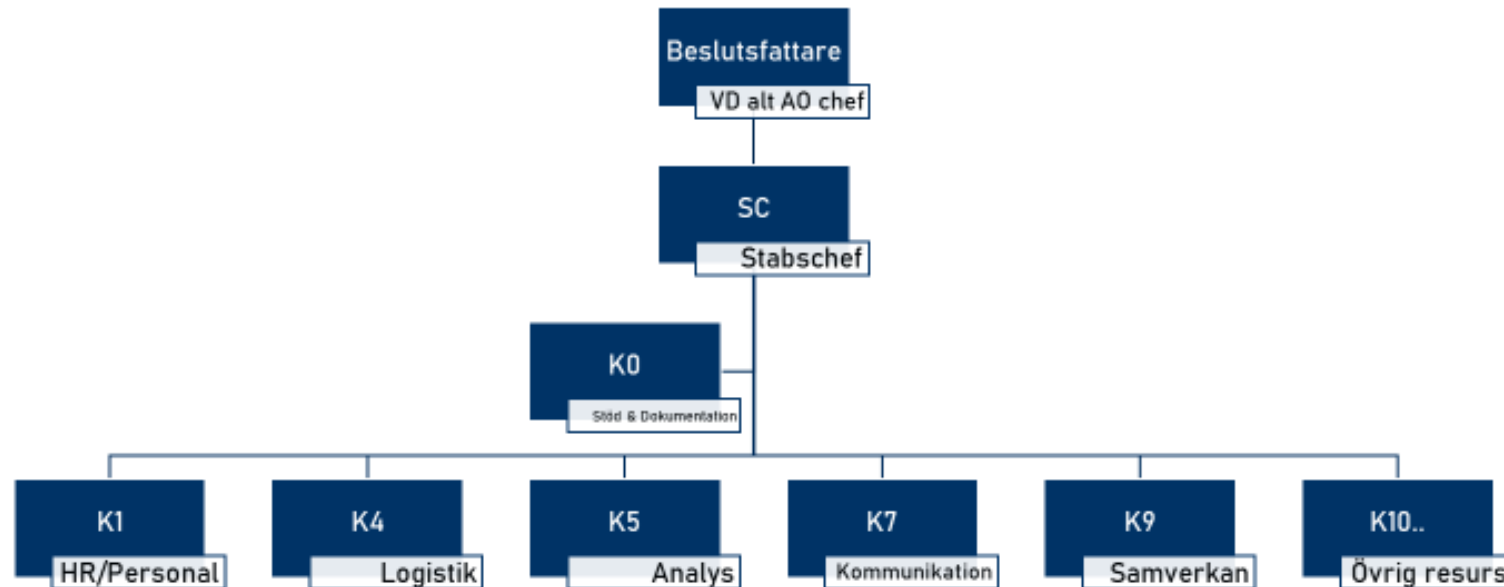


HSB – där möjligheterna bor

STABSORGANISATION

- Staben bemannas med funktioner som bedöms som nödvändiga utifrån den uppkomna situationen och sammankallas/styrs ytterst av VD eller A0-chef.

STABSORGANISATION



STABSARBETE

- Stabsarbetet genomförs sedan enligt en fastlagd process i syfte att kontinuerligt bedöma situationen, planera och verkställa åtgärder och följa upp.

Bilaga 1

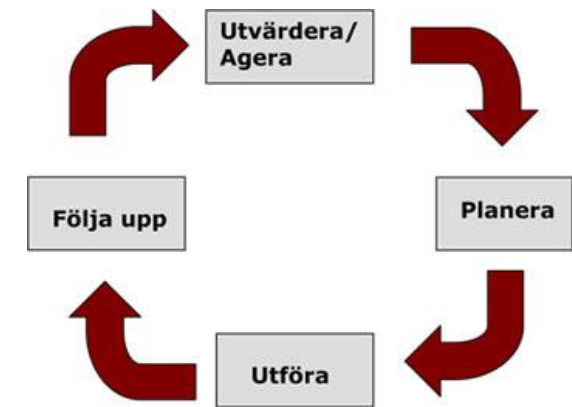
VISUALISERING AV STABSARBETE (GENOMFÖRS PÅ WHITEBOARD ELLER MOTSVARANDE)

Händelsen Senast uppdaterad kl. xx.xx Fakta Vad har hänt? Vilka är konsekvenserna? Vad är gjort? (relevanta åtgärder) Antaganden Vilka centrala antaganden kan vi göra? Vad tror vi om utvecklingen? Vilka konsekvenser kan det innebära för oss?	Inriktning Vilken är vår målbild/strategiska inriktning? Vilka är våra prioriteringar? Åtgärder Vilka åtgärder, på övergripande nivå, planerar vi att genomföra? [Nödvändigt – Angående – Önskvärt] <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kort sikt</th> <th>Lång sikt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Kort sikt	Lång sikt			Tidslinje Nästa stabsorientering kl. xx.xx _____→ Arbetsplan Tidsatta aktiviteter med roll- och ansvarsfördelning. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vem</th> <th>Vad</th> <th>När</th> <th>Hur</th> <th>Övrigt</th> </tr> <tr> <th>Ansvarig</th> <th>Åtgärd/Aktivitet</th> <th>Klart</th> <th>Redovisa</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Vem	Vad	När	Hur	Övrigt	Ansvarig	Åtgärd/Aktivitet	Klart	Redovisa						
Kort sikt	Lång sikt																				
Vem	Vad	När	Hur	Övrigt																	
Ansvarig	Åtgärd/Aktivitet	Klart	Redovisa																		

Fakta är det som vi vet har hänt och är gjort, inga spekulationer – enbart det vi vet

Antaganden består av det vi inte vet men som kan påverka oss och som vi därför behöver ta ställning till

Inriktning handlar om vad det är vi vill uppnå, utan att det blir detaljstyrt



TACK!



HSB – där möjligheterna bor

DISKUSSION OCH ERFARENHETSUTBYTE

- Nu finns det möjlighet att diskutera något av dagens ämnen, eller valfritt annat ämne, med andra föreningar.
 - *Driftkostnader*
 - *Skuldsättning och Räntekostnader*
 - *Avgiftshöjningar och hyresintäkter*
 - *Krisberedskap*
 - *Övriga ämnen*
- Vi avrundar runt 20:00



