



HSB Certifiering

Verksamhetsplanering för 2011-2015

Styrelsen anstränger sig

Som HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger vi oss i styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit upprätta en 20-årig underhållsplan. Dessutom lämnar styrelsen varje år en ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I vår HSB-certifierade bostadsrättsförening nöjer vi oss inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. Vi lämnar även skriftlig information om aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt. Vi gör en ekonomisk prognos för de närmsta fem åren där intäkter och kostnader beräknas för att kunna planera verksamheten och avgiftsförändringen.

Dessa underlag granskas även av vår revisor som är godkänd av HSB:s Riksförbund som Certifieringsrevisorer.

Certifikat

Vi har erhållit ett Certifikat som sträcker sig till 2012-06-30 som innebär att vi uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar.

Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2011	2012	2013	2014	2015
Avgiftsförändring	0%	0%	0%	0%	0%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader i 2011 års budget
- 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

- Prognosen har skapats i kalkylprogrammet Excel
- Prognosen redovisas i Bilaga 1 till verksamhetsplanering
- Styrelsens antaganden redovisas i nämnda bilaga

Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2011	Spaljéer på uteplatser/balkonger byts (lärkträ)	490 000
2011	Renovering av tvättstugor inleds. Kan sträcka sig över 2012	2 650 000
2011	Samfälligheten byter spaljéer på parkeringsanläggningarna	500 000
2011	Nya cykelställ med tak tillskapas	280 000
2012	Renovering av tvättstugor fortsätter	3 000 000
2012	Upprustning av entréer och trapphus inleds	2 161 000
2012	Samfälligheten Sopsug	700 000
2013	Utvändig målning, balkongundersida, fönsterdörrar (balkong)	460 000
2014	OVK-besiktning, kanalrensning, rensning av avlopp	483 000
2015	Balkongräcken, byte av maskiner i tvättstugor	370 000

Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
	Vi planerar inte ta upp lån för några åtgärder under 5-årsperioden	

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av HSBs förvaltare.
- 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 på nya eller omsatta lån

	2011	2012	2013	2014	2015
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,75%	4,50%	5,0%	5,0%	5,0%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,90%	3,80%	4,70%	5,0%	5,0%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2011	2012	2013	2014	2015
Hysesintäkter	2%	2%	2%	2%	2%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	2%	2%	18%	2%	2%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	1,35%	1,35%	4,6%	1,35%	1,35%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2011	2012	2013	2014	2015
Genomsnitt 3 mån – 12 mån	2,5%	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%
Genomsnitt 2 år – 4 år	3,5%	4,0%	4,5%	4,5%	4,5%

Uppföljning

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Tvättstugerenovering	(S)	Uppskjutet 1 år (projektering)
Renovering trapphus	(S)	Uppskjutet 1 år (projektering)
Invändig målning	(S)	Ej akut behov år 2011

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



Information till delägarna

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättnings - datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
SBAB	8,3 Mkr	2010-05-06	4,23%	3,67%	Till 2015-03-12
Swedbank	15,8 Mkr	2010-06-23	4,79%	3,04%	Till 2014-03-25
SBAB	4,9 Mkr	2010-08-26	1,81%	3,04%	Till 2014-05-15

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1986-87	327	24 280 m2	1 139 m2

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna, dock minst tre, har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 25 november 2010