

SVARTVIKS

BLADET



Nr 2 Juni 1993

Budgeten 1993/94:

Avgiftshöjning med 8%

Regering och riksdag har åter tvingat oss att höja våra årsavgifter genom att besluta om minskade räntebidrag för 1994 utöver de som sker 1993. Vi höjer nu med 8 procent från den 1 oktober. Höjningen kan begränsas genom att vi tillfälligt avstår från nya avsättningar till inre underhållsfond under rådande extraordinära läge på bostadsmarknaden. Denna åtgärd får medlemmarna ta ställning till vid ordinarie årsstämma den 25 november.

Riksdagsbeslut höjer årsavgiften

Styrelsen för Brf Svartvik har beslutat höja årsavgiften från 1 oktober med 8 procent. Höjningen beror uteslutande på att de statliga räntebidragen återigen minskar efter beslut av regering och riksdagsmajoriteten.

Vid normal budgetering skulle avgiften ha höjts med 15 procent. En sådan höjning anser styrelsen inte rimlig att ta ut under rådande konjunktur med svag löneutveckling och ökade risker för arbetslöshet. Men samtidigt måste budgeten balanseras. Det sker genom att styrelsen beslutat att under budgetåret avstå från avsättningar till inre underhållsfond (se även separat artikel).

I övrigt är budgeten upprättad så realistiskt som möjligt. Det är mycket viktigt att vi undviker underskott, som kräver större höjningar kommande år. Brf Svartvik har en stark ekonomi framför allt på grund av den fonduppbyggnad, som skett under tidigare år. Vi har betydande reserver både för oförutsedda händelser och för kommande periodiskt underhåll.

Dyrare uppvärmning

I budgeten har vi, bortsett från räntebidragen, räknat med små kostnadsökningar på 3 å 4 procent. Ett par undantag finns dock.

En av de större höjningarna, 10 procent, gäller föreningens avgifter till Minnebergs Samfällighetsförening. Det är kostnader för bl.a. sophantering och uppvärmning som stiger. Värmen produceras i egen anläggning inom Minnebergsområdet.

Forts. sid 2

I detta nummer

- Budgeten – avgiftshöjning 1 oktober -93
- Inga nya medel till inre fonden
- Räntebidragen i brf Svartvik
- Dagis blev lägenheter
- Nya bryggan

Budgeten...Forts. fr. sid 1

Även om avgiftshöjningen i procent är stor blir samfällighetens pris för värmen mycket konkurrenskraftig jämfört med kommunal fjärrvärme.

Föreningens kostnader för fastighetsel väntas också öka med närmare 10 procent

på grund av höjda taxor. Vattenkostnaden höjs endast 2 procent.

Sammanlagt beräknas driftkostnaderna öka med knappt 5 procent, dvs i samma storleksordning som den väntade inflationen för 1994. ■

Kontorslokal

med Minnebergs bästa läge

●●●● Stor, robust lokal med flexibel användning ●●●●

Lokal med total yta på 90 m². Stora kombinationsmöjligheter med förråd och kontor. Pentry och omklädningsrum med dusch finns i lokalerna som tidigare använts med möblering i form av "kontorslandskap".

Kontakta snarast förvaltare Rauni Lang på HSB-kontoret, tel 704 18 10 eller brf Svartviks ordförande Lennart Högzell, tel kvällstid 80 84 34

Inre fonden:

Inga nya avsättningar 1993/94

Styrelsen har beslutat att slopa avsättningarna till fonden för lägenhetsunderhåll, den s.k. inre fonden. Av två onda ting är detta den minst onda, anser styrelsen. Alternativet är nämligen att avgifterna måste höjas med ca 15 procent istället för med nu beslutade 8 procent. En så stor höjning skulle skapa stora svårigheter för många medlemmar.

Beslutet innebär att den inre fonden finns kvar och har en storlek, som för Din lägenhet redovisas i juli månads avgiftsavi. Redan avsatta medel berörs således inte. Det är fråga om en "frysning" på nuvarande nivå.

Att avsättningarna till inre fonden upphör befriar givetvis inte från nödvändigt underhåll. Styrelsen rekommenderar därför alla medlemmar att efter förmåga ersätta det kollektiva sparandet i inre fonden med ett eget frivilligt sparande i bank eller i HSBs sparkassa.

Styrelsens beslut förutsätter att föreningens medlemmar godtar åtgärden, eftersom våra nuvarande stadgar förutsätter en årlig avsättning. En stadgändring är emellertid på gång. I de nya normalstadgar, som fastställdes av HSBs Riksförbunds förbundsstämma i maj 1993, rekommenderas bostadsrättsföreningarna ändra stadgar på denna punkt. I brf Svartvik görs nu en "tjuvstart" beträffande just denna paragraf i ett kommande förslag till reviderade stadgar.

Styrelsen avser att låta frågan om den inre fonden komma upp till diskussion och beslut vid kommande årsstämma den 25 november 1993. ■

Minskade räntebidrag

Riksdagen beslutade den 9 juni att räntebidragen skall minskas med 3 miljarder kronor åren 1994-96. För 1994 rör det sig om 0,5 miljarder kronor. För 1995 och 1996 är indragningarna 1,0 respektive 1,5 miljarder kronor. Regeringen fullföljer därmed den nya bostadspolitiken med kraftiga besparingar på det generella bostadsstödet.

Det är numera färre än 20 procent av alla hushåll i landet som berörs av minskade räntebidrag. Men dessa berörs desto hårdare, samtidigt som de redan i utgångsläget har de högsta boendekostnaderna. Övriga hushåll bor i äldre hus, oftast med låga boendekostnader. Flertalet har haft räntebidrag, som avvecklats i enlighet med systemets normala avtrappningsregler. De har också, på grund av den höga inflationen sedan mitten av 1970-talet, en liten återstående skuldbörda. Dessa äldre bostäder berörs inte alls av statens krispolitik trots att de tills helt nyligen haft maximal nytta av räntebidrag.

Nya förutsättningar

När Minneberg byggdes gällde ett system med räntebidrag som avtrappades successivt. Denna normala bidragsminskning var utformad så att den ränta de boende betalar skulle höjas med en kvarts procentenhet varje år. Alla långsiktiga prognoser över boendekostnaderna har kalkylerats från denna utgångspunkt.

Extra indragningar av räntebidrag är tänkt att användas i vissa situationer, t.ex. i situationer med starkt stigande fastighetsvärden och hög inflation. Aldrig tidigare har extra indragningar skett i lågkonjunktur med fallande fastighetsvärden, sjunkande reallöner och ökad arbetslöshet.

Den nya bostadspolitiken är förändrad på flera sätt

- * Den ordinarie minskningen av räntebidragen sker idag 50 procent snabbare än tidigare
- * Extra indragningar av räntebidragen görs numera varje år och oberoende av konjunktur och situationen på fastighetsmarknaden
- * Kreditinstitutens höjda vinstmarginaler (för närvarande drygt 1 procentenhet) täcks numera inte av räntebidrag

Avgiftshöjningarna beror på räntebidragen

Brf Svartvik kommer under verksamhetsåret 1993/94 att drabbas av minskade räntebidrag med 1.665.000 kronor. Den ursprungliga årliga minskningen var 481.000 kronor. Den nya politiken betyder en fördyring med 1.184.000 kronor, dvs nästan 50 kr/m² och år för 1993/94.

Sedan 1988/89 har Svartviks räntebidrag minskat med sammanlagt 6,5 miljoner kr, dvs 270 kr/m². Under samma tid har våra årsavgifter ökat med 5,1 miljoner kronor, dvs 213 kr/m². Att ekvationen trots detta går ihop beror på att vi hade rejäla överskott de första verksamhetsåren och att vi kunnat hålla tillbaka övriga kostnadsökningar.

Framtiden?

Hur blir det i framtiden? Är det meningsfullt att göra prognoser över kommande politiska beslut? Detta är frågor som inte har några givna svar.

Frågan om vad som skall hända med räntebidragen de närmaste åren kan tyckas avgjord i och med riksdagsbeslutet den 9 juni. Men samtidigt är räntebidragen en av de stora frågor, där regering och opposition har olika uppfattningar. Eftersom det är val under 1994 är de fortsatta indragningarna av räntebidrag en öppen fråga.

Till detta kommer att en rad experter på fastighetsekonomi och kreditmarknad varnar för att den förda politiken kan leda till omfattande konkurser och kreditförluster. Statens kostnader i "bankakuten" kan då bli större än besparingarna. Om dessa farhågor besannas under nästa år är det inte osannolikt att regeringen tänker om. "Besparingar" som ökar budgetunderskottet borde ingen vara betjänt av.

I brf Svartvik har vi, mot bakgrund av den instabila politiska situationen, valt att upprätta budgeten för ett verksamhetsår i sänder. ■

Dagis blev lägenheter

Nu har det blivit lägenheter i dagislokalerna i Svartviksslingan 11 och 15. Behovet av platser har minskat i området samtidigt som man hade en bättre lokal disponibel på annat håll i Minneberg.

Redan när Minneberg byggdes ställde Stockholms stad krav på HSB att inrätta daghem i området. Brf Svartvik blev ägare till två permanenta daghem samt två lägenhetsdaghem. Hyresgäst har varit Socialdistrikt 14 i Bromma. Ett av daghemmen har nu flyttats till bättre lokaler i vår grannförening Tangen.

För Svartvik innebär det att daghemmet nu kunnat byggas om till två stycken 3:or på ca 75,5 kvadratmeter vardera. Återställandet har bekostats av socialdistriktet. En lägenhet har sålts och den andra är under försäljning. Lägenheterna är attraktiva med bl.a. utsikt mot badviken och med ny fräsch inredning. Månadsavgiften är likvärdig övriga lägenheter av samma storlek inom föreningen.

Svartvik får genom förändringen två nya medlemmar. Ekonomiskt innebär förändringen att Svartvik kan tillgodogöra sig en kapitalinkomst eftersom lägenheterna idag är mer värda än den ursprungliga insatsen. Exakt hur stor vinsten blir är ännu för tidigt att säga eftersom hela försäljningen inte slutförts.

Badbryggan

Den nya badbryggan invigs i dagarna lagom till sommarens badsäsong. Flera medlemmar i Svartvik har jobbat intensivt med projektet, som bekostas gemensamt av alla föreningarna i Minnebergsområdet.

Att bygga en ny brygga var nödvändigt. Den gamla blev så småningom alltför "risig" och farlig. Den var inte tänkt att bli en permanent anläggning. Men att en brygga är angelägen och uppskattad har det inte varit någon tvekan om.

Projektet sker i samverkan mellan övriga föreningar i området. Alla har insett värdet av att ha en snygg och trevlig anläggning inpå knuten.

Bryggan ligger på Stockholms Stads mark. Jan Inge-Hagström har hjälpt oss med att få de tillstånd som erfordrats.

Hög kvalitet till rimlig kostnad

Ansvarig för betong- och byggarbetena är Ulf Strååk.

Han har sett till att upphandlingen av arbetena på bryggan kunnat ske med hög kvalitet till rimliga kostnader

Ulf är medlem i Svartviks styrelse och arbetsledare på Olsson & Skarne. Han var f.ö. med om att bygga Minneberg och kan allt om byggtekniken, material, kvalitet, underhållsbehov mm, något som vi har stor nytta av i styrelsearbetet i Svartvik.

Det är på sin plats att tacka Ulf och övriga medverkande för deras fina insatser. Nu återstår det bara att hoppas på en lika fin badsommar som under 1992.

