

SVARTVIKS

BLADET



Svartviksbladet nr 3, november 1997

Ingen avgiftshöjning 1998

Hittills under 1997 har brf Svartvik omsatt fastighetslån på sammanlagt 133 miljoner kronor. Nu återstår endast ett lån på ca 15 miljoner kronor som ska omsättas den 15 december. Omläggningen av lånen betyder sänkta räntekostnader med ca 900.000 kronor 1998 och med ytterligare drygt 1 miljon kronor 1999. Besparingarna 1998 räcker inte helt för att kompensera för den höjda fastighetsskatten nästa år. Eftersom vi får en ytterligare stor besparing på räntorna 1999 har styrelsen beslutat att budgetera en mindre förlust för 1998 för att kunna hålla avgiften oförändrad.

Prognosen för 1999 ser också ljus ut. Strävan är att om möjligt hålla oförändrad avgift även då. Osäkerheten består av två omständigheter som föreningen inte råder över. 1999 ska lån till ett värde av ca 65 miljoner kronor omsättas. Ingen vet idag vilken ränta som då gäller. 1999 ska taxeringsvärdena omräknas igen. Med nuvarande starkt stigande fastighetspriser kan en rejäl skatteökning inte uteslutas.

Under 1997 omsätts 148 miljoner kronor, vilket utgör 77 procent av brf Svartviks totala fastighetslån. Nu i oktober kan vi bedöma resultatet. Vi redovisar det i nedanstående tabell. I den visas också att föreningen valt att sprida riskerna i framtiden genom att lägga lånen på olika löptider.

Före omläggningen låg föreningens räntor i intervallet 11,5 - 12,5 procentenheter. Sänkningen är således mycket stor. Men föreningen har inte "nytta" av detta fullt ut.

Det beror på att staten betalat en stor del av räntorna genom räntebidragen. Nu tjänar staten

mycket på våra lägre räntor genom minskade bidrag, men en inte oväsentlig del tillfaller oss.

Och Svartvik behöver verkligen lägre räntekostnader. Nästa år, 1998, ska föreningen betala full fastighetsskatt, vilket betyder en kostnadsökning på nästan 1,3 miljoner kr.

Styrelsen har gjort en budget för 1998 och en prognos för 1999. Vissa kostnadsposter är ännu preliminära, men styrelsen har ändå ansett sig ha tillräckligt bra underlag för att kunna besluta om oförändrade avgifter för 1998.

Nya räntor och löptider

Löptid	Omsatta lån		"Gamla" lån		Summa Kapital Mkr	Fördeln. på löptid
	Kapital Mkr	Ränte- sats	Kapital Mkr	Ränte- sats		
Rörligt	25,3	4,65%			25,3	13%
2 år	37,2	5,65%	27,1	11,40%	64,3	33%
3 år	11,8	5,67%	17,4	9,29%	29,2	15%
4 år	42,0	6,25%			42,0	22%
5 år	16,3	6,69%			16,3	8%
Öppet	15,1				15,1	8%
	147,7		44,5		192,2	100%

Från att ha haft samma löptid för bottenlånen sker nu en spridning i tiden.

Fortfarande finns en viss tyngdpunkt år 1999. Dock gäller nu att de gamla lånen förfaller i januari, medan det omsatta lånet löper ut i slutet av året.

Så här gick det till:

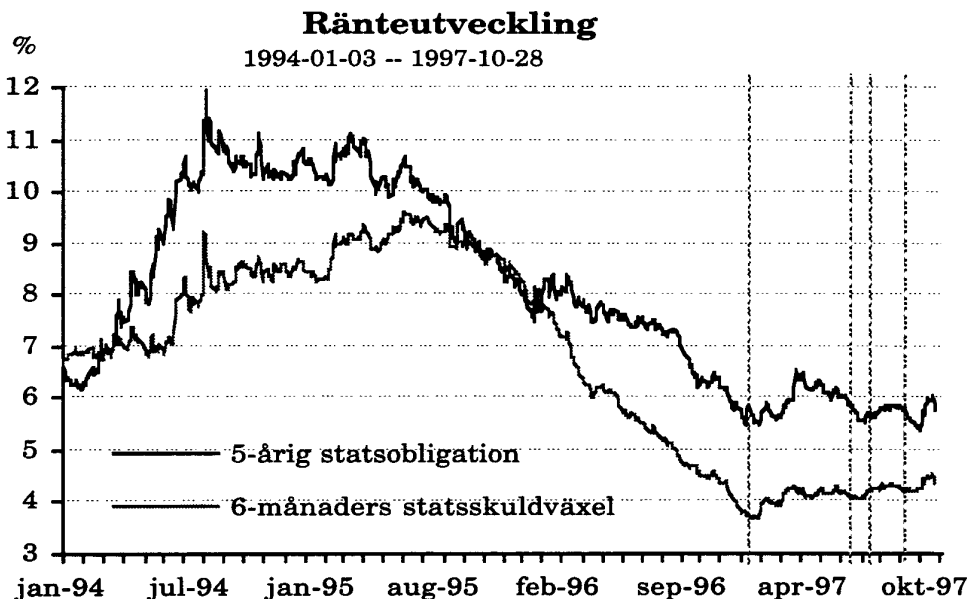
LYCKAD UPPHANDLING AV DE NYA LÅNEN

Inför upphandlingen av de lån som skulle omsättas i september gjorde styrelsen den bedömningen att räntorna skulle vända uppåt under hösten. Styrelsen beslutade därför att gå ut med förfrågningar redan i början av juni trots att huvuddelen av lånen skulle omsättas den 10 september. Tio av de största aktörerna på kreditmarknaden gavs tillfälle att delta i anbudsgivningen. Genomarbetade anbud kom in från fem av dessa.

Förfrågningsunderlaget som föreningen presenterade för kreditgivarna var mycket omfattande, med utförlig presentation av området och föreningens ekonomi. I underlaget redovisades också föreningens bedömningsgrunder. Bl a framhölls att några av lånen kunde komma att upphandlas med s.k. "terminssäkring". Det betyder att man t.ex. redan i juni skulle bestämma räntan för ett lån som omsätts i september.

Utvärderingen är lite krånglig, men för den intresserade kan följande nämnas. Alla anbudsgivare fick samma förutsättning, nämligen att anbuden jämfördes per den 9 juni kl.12.00. Anbud med olikheter i löptid jämfördes genom att räntesatserna omräknades med hänsyn till detta (s.k. interpolering efter den avkastningskurva som gällde för den 9 juni). För tiden därefter begärdes uppgift om hur ränteomräkning skulle ske.

I nedanstående diagram redovisas marknadsräntornas utveckling under de senaste åren. I diagrammet finns med vertikala linjer angivet vid vilka tillfällen under 1997 som brf Svartvik har bundit lånen, nämligen i början av januari, i slutet av juni, i mitten av juli samt i början av september.



Diagrammet visar räntorna för statens upplåning. Men det ger ändå en bra bild av marknadsräntorna även för bostadsräntor. Brf Svartvik har kunnat utnyttja bottenlägena under året.

Diagrammet visar också en annan sak. De kortfristiga räntorna ligger väsentligt lägre än de långfristiga. Det är därför föreningen har valt att lägga en del av lånen med rörlig ränta. Förutsättningen är att föreningen följer denna utveckling mycket noga och har beredskap att snabbt binda lånen om det bedöms lämpligt.

Utvärderingen av anbuden visade att brf Svartviks nuvarande långgivare Spintab och SBAB hade de bästa villkoren. Skillnaderna till respektive "tvåa" var dock liten, vilket tyder på att anbudsgivarna ansträngt sig ordentligt och att brf Svartvik är en intressant och attraktiv kund.

UTHYRNINGSRUMMET UPPRUSTAT!

Svartviks uthyrningsrum har lovordats av många. Bertil Gustafsson, som i många år på ett berömvärt sätt har skött uthyrningen, har begärt att få bli befriad från uppdraget - åtminstone tills vidare.

Från den 1 november övertar **ALF RYDESTAM**, Svartviksslingan 33, uthyrnings- och tillsynsansvaret. **Tel: 08/26 59 22.**

Under hösten har uthyrningsrummet upprustats till högre standard. Allt skall vara klart till den 1 november.

- * Kylskåp håller på att installeras.
- * Köksutrustningen kompletteras.
- * Sängutrustning förnyas.
- * Toalett- och duschrum har byggts om, väggar kaklats och ny utrustning installerats.
- * Rummet får en ny, säkrare dörr.

Alla, boende i Svartvik, kan boka rummet hos Alf Rydestam, upp till tre månader i förväg.

Priset per uthyrning höjs från den 11 december - som en följd av upprustningen - till 125 kr/dygn (för rum med fyra bäddar). Även i fortsättningen alltså **OTROLIGT BILLIGT!**

VÄLKOMNA TILL INFORMATIONSMÖTE!

Reservera torsdagen den 20 november! Den kvällen inbjuder Svartviks styrelse alla HSB-medlemmar till en informationsträff i Badviken, Svartviksslingan 17, kl 19.00 - ca 20.00. Vi får då dagsaktuella uppgifter om Svartviks ekonomi, förvaltning och mycket annat.

TRÄFF MED ALLA NYINFLYTTADE!

I föl höst inbjöds alla som hade flyttat in senaste året till en kontaktträff med föreningsstyrelsen för information och svar på frågor! Det blir en liknande träff för alla som flyttat till brf Svartvik under senaste året.

Träffen ordnas omedelbart efter ovan förvarnade Informationsmöte, torsdagen den 20 november ca kl 20.00. Under träffen: Kaffe, te, bröd!

AVLOPPET ÄR INTE SOPNEDKAST!

Vi har senaste året haft många stopp i avloppen. Flera av dem har visat sig bero på att kattsand har spolats ned i toaletten. Sanden har då fastnat i häverten, som ska förstärka flödet i avloppssystemet. I häverten har också upptäckts spik, glas, bomullstopp mm. Detta har ofta varit orsaken till stoppen som krävt spolbil för att kunna åtgärdas. Stoppen har kommit att bli dyra för brf Svartvik!

Nu väddar styrelsen till alla svartvikare; spola inte ned kattsand, spik och andra föremål som kan orsaka stopp i avloppen!

NY LÄGENHET I SVARTVIK

Tidigare keramikverkstaden, Svartviksslingan 27, har nu byggts om till lägenhet. Styrelsen utbjöd hyresrätten i första hand till medlemmars anhöriga. Tre anmälde intresse och deltog i visning och information. Hyresgäst blev Lena Palm, som hälsas hjärtligt välkommen.

TRAPPHUSEN NU UPPRUSTADE

Arbetet med upprustning av trapphusen drog något över den beräknade tiden. T.o.m nya dörrstoppar är på plats. Alla är säkert överens om att vi nu har trapphus som vi verkligen kan vara stolta över!

NU GÄLLER TRAPPRENSNING!

När vi berättade om trapphus-upprustningen poängterade styrelsen att alla cyklar, barnleksaker o. dyl. måste bort från trapphusen när upprustningen var klar.

Meddelanden om detta har också satts upp i trapphusen. Trots detta har vi hittat cyklar, kartonger, grill (?), målarburk m.m. vid en rundvandring som styrelsen gjort.

Styrelsen riktar nu en sista bestämd uppmaning till alla som känner sig träffade; vid nästa trappbesiktning måste föremålen vara borta - om inte måste vi överväga åtgärder!

STÄNG GRINDAR OCH DÖRRAR!

Nu gäller det inte den vädjan som stinsen på SJ alltid ropade ut på ångtågens tid - före avgång. Nu gäller det grindar och ytterdörrar inom brf Svartvik!

- * Gör det till en vana att stänga grindarna in till vårt bostadsområde!
- * Hjälp också till att stänga ytterdörrarna!

Vi förstår om den goda sommarvärmen lockat en del att öppna och vädra. Men nu är det höst! Nu måste vi vara rädda om värmen och då måste alla ytterdörrar vara stängda - tack!

Stängda dörrar är också en viktig säkerhetsfråga för alla boende!

DAGS VARNA FÖR CYKELÅKNING

Så en vädjan till alla föräldrar och barn (naturligtvis också till äldre som åker cykel):

- * Om ni cyklar inom bostadsområdet - begränsa farten och var uppmärksam på gående, äldre!
- * Nya åk - bl.a. skateboard, tvåhjulingar från fritids m.m. - finns det också anledning att varna för. Vi hoppas slippa skriva in flera FÖRBUD i våra ordningsregler!

HÖSTSTÄDNING DEN 8 NOVEMBER

Löven har hängt kvar länge under sensommaren. Det har medfört att höststädningen blir något senare än tidigare år - lördagen den 8 november, med start kl 09.30.

Reservera dagen!