



Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Björken i Märsta

År 2014-2018

Innehållsförteckning



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	Målning puts/betongfasad	604 000
2015	Målning av trapphus	909 000
2016	Låssystem	712 000
2016	Relining av bottenplatta	2 188 000
2016	Värmeledningar i kulvertar	625 000
2017	Takfläktar	1 178 000
2018	Fasader, delvis omputsning	7 700 000
2018	Mjukfogar	975 000
2018	Balkongrenovering	4 004 000
2018	Aluminiumdörrar	738 000

Stor osäkerhet råder kring planerade åtgärder 2018 både till omfattningen och om delar eller hela investeringen kan aktiveras och läggas på avskrivningsplan. Syftet är att visa att behov finns och kostnader kommer inom relativt snar framtid.

Totalt beräknade periodiska underhållskostnader och nyinvesteringar fördelat per år samt uppräknade med 2 % från 2015:

2014	965 000 kronor
2015	2 007 000 kronor
2016	4 281 000 kronor
2017	2 121 000 kronor
2018	15 609 000 kronor

Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	Kr
2018	Nyupplåning	10 500 000

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Låneränta	3,75 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014	2015	2016	2017	2018
Generella kostnadsökningar	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Uppvärmning (fjärrvärme)	0 %	3 %	3 %	3 %	3 %
El	1 %	1 %	1 %	1 %	10 %
VA-avgifter	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %
Renhållning	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Löpande underhåll	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kommunal fastighetsavgift	0,5 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Uppskattade ränteintäkter på sparade pengar

Inlåningskonto / placering	2014	2015	2016	2017	2018
Inlåningsränta/placeringsränta	2 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

Planerade månadsavgifter



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:

	2014	2015	2016	2017	2018
Avgiftsförändringar	3 %	3 %	0 %	3 %	3 %
Hyresförändringar, bostäder	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Hyresförändringar, lokaler/förråd	0 %	10 %	0 %	0 %	0 %
Hyresförändringar, p-platser	0 %	10 %	0 %	0 %	0 %

cc

Uppföljning



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

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

Föreningens fastigheter

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

Information till medlemmarna



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 2014-02-13

HSB Bostadsrättsförening Björken i Märsta

A handwritten signature in blue ink that reads "Kjell Aronsson".

Kjell Aronsson
Ordförande

A handwritten signature in blue ink that reads "Kalervo Kautonen".

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.



Till styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Björken i Märsta

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget samt
- Prognos

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda, se nedan

Föreningens flerårsprognos är upprättad enligt de redovisningsregler som gäller räkenskapsåret 2013. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från den upprättade femårsprognosen.

Som framgår av verksamhetsplaneringen har föreningen stora underhållsåtgärder 2018. Föreningens fond för yttre underhåll täcker inte dessa kostnader. I prognosen har det underhåll som inte kan tas ut från fond för yttre underhåll, aktiverats i prognosen.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse, se dock ovan om det nya K-regelverket.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Örebro 2014-02-28

BoRevision AB

Christina Cederlöf