

Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Tallen i Märsta

År 2015-2019

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 fastighetsäggande 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 skall finansieras (betalas) med egna fondmedel och nya lån (endast åtgärder där kostnaden beräknas uppgå till eller överstiga 500 000 kronor redovisas)

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
2015	Låssystem	867 000
2015	Tvättstugor	3 570 000
2016	Låssystem	650 000
2017	Låssystem	650 000
2017	P-platser	500 000
2018	Entrépartier	1 073 000
2019	Franska balkonger	3 218 000
2019	P-platser	535 000

Totalt beräknade periodiska underhållskostnader fördelat per år samt uppräknade med 2 % från 2016:

2015	5 409 000 kronor
2016	1 120 000 "
2017	2 079 000 "
2018	2 662 000 "
2019	5 907 000 "

Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	kr
	Ingen nyupplåning	

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Låneränta vid låneomläggning	3,25 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

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

Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2015	2016	2017	2018	2019
Generella kostnadsökningar	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Uppvärmning (fjärrvärme)	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %
El	1 %	1 %	1 %	10 %	1 %
VA-avgifter	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %
Renhållning	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Försäkringspremier	10 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kommunal fastighetsavgift	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Uppskattade ränteintäkter på sparade pengar

Inlåningskonto / placering	2015	2016	2017	2018	2019
Inlåningsränta/placeringsränta	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

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 hyreshöjningar

	2015	2016	2017	2018	2019
Avgiftsförändringar	0 %	8 %	0 %	0 %	0 %
Medietillägg (100 kr/mån)		Inkluderas i avgiften			
Hysesförändringar, bostäder	0,85 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Hysesförändringar, p-platser	0 %	25 kr/mån	0 %	0 %	0 %
Hysesförändringar, lokaler/förråd	0 %	12 kr/kvm o år	0 %	0 %	0 %

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
Låssystem	S	Införandet av passersystemet sker successivt

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

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1969	408	31 858 kvm	

Information till medlemmarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Majoriteten av styrelseledamöterna 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 både muntlig och skriftlig information om föreningen.

Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2015-02-12

HSB Bostadsrättsförening Tallen i Märsta

Anders Fällmar
Ordförande

Ibrahim Khalifa
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.