



Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Arenberga 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
2014	Vattenledningar	1 200 000
2015	Termostatventiler o stamventiler	1 250 000
2016	Termostatventiler o stamventiler	1 250 000
2017	Balkonger *	15 000 000
2018	Byte av stigare (el)	1 104 000
2018	Byte av vipportar, kallgarage	826 000

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

2014	2 028 000 kronor
2015	2 264 000 kronor
2016	1 474 000 kronor
2017	16 717 000 kronor
2018	2 324 000 kronor

* Styrelsen arbetar med planeringen inför ett eventuellt balkongbyte 2017. I nuläget räknar styrelsen med att drygt 60 % av kostnaden kan aktiveras och läggas på avskrivningsplan.

Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	Kr
2017	Nyupplåning	7 500 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts 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

	2014	2015	2016	2017	2018
Avgiftsförändringar	5 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Hyresförändringar, varmgarage	50 kr/mån	0 %	0 %	0 %	0 %
Hyresförändringar, kallgarage	35 kr/mån	0 %	0 %	0 %	0 %
Hyresförändringar, p-platser med el	25 kr/mån	0 %	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

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

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1962	228	13 421 kvm	

cc

Information till medlemmarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Samtliga 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 informationskrift.

Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2014-02-10

HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sven-Erik Lindgren".

Sven-Erik Lindgren
Ordförande

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lars Asplund".

Lars Asplund
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 Arenberga 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.

I flerårsprognos sker extra avsättningar till fond för yttre underhåll varje år, för att öka saldot i fond för yttre underhåll inför kommande balkongbyte. Föreningens fond för yttre underhåll kommer dock inte att täcka hela kostnaden för balkongbytet, vilket framgår av verksamhetsplaneringen. 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