



Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Dragonen i Märsta

År 2014-2018



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

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
2014	Byte av vattenrör	2 125 000
2015	Balkonger	15 000 000
2017	Fönster	7 956 000
2018	Målning av trapphus	1 033 000
2018	Bergvärme	4 000 000
2018	Byte av stigare samt ev elcentraler	849 000

Styrelsen har tagit fram ett förslag på nya balkonger. Det krävs ett stämmobeslut för att förslaget ska genomföras. Investeringen i bergvärme 2018 är under utredning.

Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	Kr
2015	Nyupplåning	7 000 000
2017	Nyupplåning	6 000 000

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 %

HSB Brf Dragonen har f n inga lån.

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	2,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

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 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Hyresförändringar	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

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
Fönster	S	Framflyttat 1 år; prio på balkonger
Byte av stigare och ev elcentraler	S	Framflyttat 2 år; prio på balkonger
Bergvärme	Tillk	Spara energikostnader

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

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1963	180	12 682 kvm	

Information till medlemmarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

En majoritet av 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 informationskrift.

Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2014-02-06

HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Märsta

Åke Wiklund
Ordförande

Lars Carlsson
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:s Bostadsrättsförening Dragonen 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
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

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

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

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.

Stockholm den 22 februari 2013
BoRevision AB

Lena Strömbäck



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

HSB Brf Dragonen i Märsta

CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna
Långsiktig underhållsplanering
Långsiktig ekonomisk planering
Styrelsens kunskaper
Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2013
Certifikatet är giltigt till 2015-06-30

Stockholm den 31 maj 2013
BoRevision AB

Lena Strömbäck
av HSB Riksförbund
godkänd certifieringsrevisor

