

2018-02-28 Motion kring dörröppnare

Bakgrund:

Många som bor i brf Svartvik tar sig in och ut genom våra portar med t ex barnvagn eller rullator. Det är viktigt att underlätta för våra medlemmar att passera genom våra portar. Idag lämnas portar allt för ofta uppställda efter att någon t ex packat upp efter en resa eller flytt. Med dörröppnare öppnas dörren enbart då det behövs, under så kort tid som krävs för passage.

Yrkande:

- Att stämman beslutar att styrelsen skall upphandla dörröppnare till samtliga portar, såväl huvud- som sekundärentréer.
- Att stämman uppdrar åt styrelsen att i samfälligheten föreslå dörröppnare för samtliga dörrar i samfällighetens två parkeringsdäck i Minneberg.

Med vänlig hälsning



Jarl Lidén

lgh 114

Svar på ”Motion kring dörröppnare” inlämnad av Jarl Lidén

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar:

Styrelsen, och stämman, har svarat på en i allt väsentligt identisk motion 2017. Styrelsen finner ingen anledning att ändra svaret i år.

Styrelsen anser alltså att detta, beroende på kostnad för genomförande, i grunden är ett bra förslag. Dock innebär automatiska dörröppnare ofrånkomligen en förhöjd säkerhets-/inbrottsrisk eftersom portarna lämnas öppna längre än vid manuell öppning.

Den som av hälsoskäl är i behov av automatisk dörröppning kan dessutom få detta installerat genom kommunens försorg och bekostnad. Styrelsen kan vid behov vara behjälplig med kontakt med kommunen.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.

Styrelsen yrkar

- **att stämman anser motionen besvarad.**

2018-02-28 Motion kring beslut om renovering och/eller byte av hissar

Bakgrund:

Brf Svartvik har 17 trapphus med två olika typer av hissar. Dels skidhydralhissar, samt skidlinhissar. Dessa två hisstyper är konstruerade på helt olika sätt. Hydralhissar påminner om hur en domkraft fungerar när man skiftar däck, och linhissar som använder liner (vagnar) med en tung motvikt som balanserar när hissen åker i hisschaktet. Dessa hisstyper fungera olika, och slits olika. Våra hissar är nu en bit över 30 år, och det är viktigt att ta fram en skidkonditions- och livslängdsbedömning (se bilaga 1 med exempel från inspecta.com) som en del i föreningens underhållsplan. Nyligen har en trapphusrenovering om ca 10 Mkr genomförts. Som styrelsen tidigare informerat om kan ett byte av samtliga hissar beräknas kosta ca 15-20 Mkr. En mycket stor kostnad för vår förening.

Det är viktigt att arbetet med översyn av våra hissars skick, vad som är alternativen om hur och till vilka kostnader de bör renoveras och/eller bytas ut sker under ordnade former och förankras i stämmobeslut. Vidare bör vi självklart ha kontakt med de övriga föreningarna i Minneberg och dra lärdom av deras erfarenheter kring underhåll av hissarna.

Yrkande:

- Att stämman beslutar att styrelsen skall så snart möjligt skriftligt dela ut information till samtliga medlemmar om:
 - Faktiskt utfall av kostnader per år och hiss för de senaste fem åren (2013 till och med 2017)
 - Faktiskt utfall vad avser antal felanmälningar per år och hiss för de senaste fem åren(2013 till och med 2017)
 - Hur de övriga brf i Minneberg har hanterat renovering och/eller byte av sina hissar
 - Konditions- och livslängdsbedömning för våra hissar (se bilaga 1 med exempel från inspecta.com)

- Att stämman beslutar att styrelsen skall redovisa ett förslag till åtgärdsplan med budget vad avser renovering och/eller byte av hissarna till ordinarie föreningsstämma i maj 2019

- Att stämman beslutar att styrelsen skall behandla alla medlemmar lika och sålunda inte genomföra någon renovering och/eller byte av hiss innan föreningsstämman i maj 2019 tar ett beslut som omfattar föreningens samtliga hissar, samt att åtgärder som enbart omfattar felavhjälpning vid akut driftstopp inte omfattas att denna attsats

Med vänlig hälsning



Jarl Lidén

lgh 114

Konditions- och livslängdsbedömningar

Konditions- och livslängdsbedömningar blir allt viktigare.

Utnyttjandegraden av utrustning på energi- och processanläggningar ökar hela tiden, samtidigt som man försöker förlänga driftperioden mellan underhållsrevisioner.

För trycksatta anordningar skall man enligt AFS 2017:3 ha en livslängdsjournal om tillverkaren av anordningen i sin bruksanvisning angivit att anordningen har en begränsad livslängd, eller om arbetsgivaren i sin analys kommit fram till att anordningen är utsatt för någon form av skademekanism. Exempel på skademekanismer kan till exempel vara:

- Utmattning
- Korrosion
- Erosion
- Krypbrott

Kiwa Inspecta kan hjälpa till och analysera behovet av en livslängdsjournal, analysera vilken eller vilka skademekanismer som kan vara aktuella och var på den trycksatta anordningen de isåfall skulle kunna verka. Utifrån denna analys kan sedan journalen upprättas, och de resultat som erhålls vid återkommande kontroller dokumenteras.

Ni uppfyller då kravet i föreskriften, men har också ett underlag som över tid ger er möjlighet att visa återstående livslängd. Då vet ni när ni eventuellt bör reparera, ersätta. Ni har då också ett dokument som kan hjälpa er att erhålla förlängda intervall på in- och utvändigt undersökning.

Många faktorer behöver analyseras tillsammans

Konditions- och livslängdsbedömningar kräver ett integrerat arbetssätt där mängder av påverkande faktorer behöver analyseras tillsammans. Skadeorsaker, materialegenskaper, korrosionsmekanismer, hållfasthet och strukturintegritet är exempel på aktuella områden.

På Kiwa Inspecta har vi med alla nödvändiga kompetenser arbetat med konditions- och livslängdsbedömningar sedan tre decennier åt de flesta av Sveriges större produktionsanläggningar inom Energi-, Process- och Skogsindustrin.

Arbetssättet innebär att vi tillsammans med anläggningsägaren ingående kartlägger utrustningens kondition. Kritiska komponenter identifieras med riskanalysbaserade metoder. Studier av drift- och skadehistorik, tidigare provningsresultat, utförande av materialprovning och analys, svetstekniska bedömningar samt beräkningar av hållfasthet bidrar till underlaget.

Den resulterande statusbedömningen av anläggningen ger anläggningsägaren tydligt besked om återstående livslängd samt tålighet mot eventuella skador som kan uppstå. Därmed kan man planera underhålls- och reparationsinsatser eller en nyinvestering i tid.

Ur ett tekniskt perspektiv ges svar på frågeställningen:

Köra vidare
Reparera eller
Byta ut

När beslut om ombyggnad eller en utökning av anläggningen ska fattas utgör konditions- och livslängdsanalysen en naturlig del av underlaget. Livslängdsanalysen ger också vägledning för hur ett lämpligt provnings- och inspektionsprogram ska läggas upp för ingående komponenter och om, och i så fall när, investeringar behöver göras.

Vår konditions- och livslängdsanalys ger möjlighet att ligga steget före!

Fördelar med konditions- och livslängdsbedömningar

- Bidrar till beslutsunderlaget om utrustning behöver bytas ut eller ej
- Ger underlag till bedömning om kvarstående livslängd
- Ger underlag till åtgärder inför om- eller utbyggnader av anläggningar
- Ger underlag till utformning av provnings- och inspektionsprogram

Vill du veta mer eller få en offert?

[Kontakta oss](#)

Typiska objekt

Trycksatt utrustning och rörledningar
Cisterner
Pannor och processanläggningar
Kranar och traverser
Tung produktionsmaskinutrustning
som pappersmaskiner och gruvhissar

Våra tjänster

Besiktning

Provning

Certifiering

Teknisk konsultation

Hållfasthetsanalys

Material och Korrosion

Skade- och
haveriutredningar

Konditions- och
livslängdsbedömningar

Korrosionsstudier

Inspektions- och
underhållsplanering

Programuppdateringar för
Matbas_PED

Utbildning

Inspecta group Oy © market.sweden@inspecta.com

Svar på motion:

2018-02-28 Motion kring beslut om renovering och/eller byte av hissar inlämnad av Jarl Lidén

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen följande svar:

Hissarna ingår i det löpande underhållet och sköts inom ramen för styrelsens uppdrag.

Styrelsen tittar och arbetar idag på samtliga i motionen upptagna parametrar.

Styrelsen ber om årsstämmans förtroende att få utföra det uppdrag man fått inom ramen för styrelsens behörighet.

Att som motionären önskar vänta med att genomföra renovering och/eller byte av alla hissar är inte möjligt eftersom en del hissar, på grund av sitt skick, kräver omedelbara åtgärder. Detta eftersom det är föreningens och styrelsens ansvar att det finns fungerade hissar i föreningens hus.

Givetvis behandlar styrelsen alla medlemmar lika. I detta ligger dock självfallet inte att samtliga hissar måste bytas ut samtidigt.

Styrelsen yrkar:

- **Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande**

2018-02-28 Motion kring deadline för inlämnande av motioner

Bakgrund:

Enligt § 15 i Brf Svartvik:s stadgar skall medlem lämna en motion till ordinarie föreningsstämma senast den sista februari. Brf Svartvik har av traditon haft årstämma under maj. Deadline i februari ligger alldeles för långt innan stämma hålls i maj där motioner kommer upp till behandling. Samtidigt är det viktigt att styrelsen har rimlig tid att ta fram sitt yttrande över respektive motion innan stämman hålls. Att flytta fram deadline till sista mars ger såväl medlemmarna mera tid att förbereda motioner, som styrelsen rimlig tid att behandla dem.

Yrkande:

- Att stämman beslutar att anta följande ändrade lydelse av Brf Svartviks stadgar vad avser § 15:

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Med vänlig hälsning



Jarl Lidén

Igh 114

Svar på motion:

2018-02-28 Motion kring deadline för inlämnande av motioner inlämnad av Jarl Lidén

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen följande svar:

Ordinarie årsstämma har historiskt hållits i början/mitten av maj. Beroende av motionernas art och antal vill styrelsen ha tid och att två ordinarie styrelsemöten finnas för beredning, framtagning av underlag eller utredning för svar av inlämnad motion. Exempelvis kan styrelsen behöva inhämta yttrande från experter eller annat externt underlag.

I år kom det som ett exempel in inte mindre än nio motioner. Dessa tar naturligtvis avsevärd tid att avhandla, utreda och författa svar på.

Medlemmarna har vidare hela året på sig att lämna in motioner. Det är inget som hindrar en medlem som får en bra idé från att lämna in en motion i till exempel oktober eller december.

Styrelsen kan dock ta på sig att i god tid innan februari månads utgång påminna medlemmarna om sista dag för inlämnande av motioner.

Styrelsen yrkar:

- **Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande**

2018-02-28 Motion kring digitala anslagstavlor

Bakgrund:

Som en del av nyligen genomförd trapphusrenovering har föreningens anslagstavlor bytts ut. Genom byte framöver till digitala anslagstavlor (t ex en liggande LED-skärm) blir det lätt att alltid ha aktuell information samtidigt i alla trappuppgångar, istället för att sätta upp och ta ned papperslappar som sker idag. En del av föreningens information är redan idag digital via föreningens hemsida (www.brfsvartvik.com). Moderna digitala informationstavlor ger dessutom ett lyft åt vara entréer.

Yrkande:

- Att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag till framtida byte av befintliga anslagstavlor till digitala anslagstavlor med aktuell och samtidigt uppdaterad information i alla portar.

Med vänlig hälsning



Jarl Lidén

Igh 114

Svar på motion:

2018-02-28 Motion kring digitala anslagstavlor inlämnad av Jarl Lidén

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen följande svar:

Inför pågående trapphusrenovering gjordes av styrelsen en utvärdering och genomlysning av digitala anslagstavlor. Med den teknik som fanns då och finns idag samt förväntas finnas inom något eller några år har vi blivit avrådade från att byta ut till digitala anslagstavlor. Beslutet grundar sig på att dagens teknik och mjukvaran än så länge inte är fullt utvecklad och att LED-skärmar fortfarande håller en hög prisbild.

Parallellt pågår inom samfälligheten en översyn av digitala anslagstavlor för alla hitta ett system för alla föreningar och gemensamhetslokaler.

Styrelsen yrkar:

- **Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande**

2018-02-28 Motion kring femårsanalys

Bakgrund:

Styrelsen har efter motion till föreningsstämman i maj 2017 lagt upp en kassaflödesprognos för 2018-2022 på föreningens hemsida (se bilaga 1). Under tidigare år har Brf Svartviks haft en mera lättbegriplig analys (se bilaga 2, verksamhetsplanering 2010-2014). Nu när Brf Svartviks fastigheter åldrats, och stora kostsamma projekt som trapphusreoveringen om ca 10 Mkr, och eventuell hissreovering om 15-20 Mkr är aktuella, är det viktigare än någonsin att medlemmarna får grundlig och lättbegriplig redovisning av vilka planerade projekt som faktiskt ingår i underhållsplanen, och inte som nu enbart ett kort sammandrag som inte gör det möjligt att utläsa vad kostnaderna i underhållsplanen handlar om.

Yrkande:

- Att stämman beslutar att styrelsen till alla medlemmar så snart möjligt skall dela ut en skriftlig femårig verksamhetsplan för perioden 2018– 2022 med analys enligt den sammanställning som gjorts tidigare år (se bilaga 2, verksamhetsplanering 2010-2014).

Med vänlig hälsning



Jarl Lidén

lgh 114

2268 HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Kassaflödesprognos

	18.12.31	19.12.31	20.12.31	21.12.31	22.12.31
INBETALNINGAR					
Årsavgifter	16 549 000	16 549 000	16 549 000	16 549 000	16 549 000
Hyror	1 655 000	1 688 000	1 722 000	1 756 000	1 791 000
Ränteintäkter, placeringar	75 000	45 000	25 000	40 000	40 000
Ränteintäkter, avräkning	1 000	1 000	1 000	1 000	2 000
Övrigt	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000
Lösen placeringar	6 000 000	6 000 000	6 000 000	0	0
Summa inbetalningar	24 690 000	24 693 000	24 707 000	18 756 000	18 792 000
Drift	-9 755 000	-9 651 000	-9 844 000	-10 040 000	-10 240 000
Planerat underhåll	-13 802 000	-8 330 000	-9 586 000	-1 700 000	-279 000
Fastighetsskatt	-644 000	-644 000	-644 000	-644 000	-644 000
Räntekostnader, fastighetslån	-2 493 000	-2 466 000	-2 480 000	-4 101 000	-4 089 000
Amortering	-658 000	-658 000	-658 000	-658 000	-658 000
Nya placeringar	0	0	-4 000 000	0	0
Summa utbetalningar	-27 352 000	-21 749 000	-27 212 000	-17 143 000	-15 910 000
Årets kassaflöde	-2 662 000	2 944 000	-2 505 000	1 613 000	2 882 000
S:a likvida medel	661 000	3 605 000	1 100 000	2 713 000	5 595 000
S:a bundna placeringar	12 000 000	6 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Sparande					
Årets kassaflöde	-2 662 000	2 944 000	-2 505 000	1 613 000	2 882 000
Återföring lösen placeringar	-6 000 000	-6 000 000	-6 000 000	0	0
Återföring nya placeringar	0	0	4 000 000	0	0
Återföring planerat underhåll	13 802 000	8 330 000	9 586 000	1 700 000	279 000
Återföring amorteringar	658 000	658 000	658 000	658 000	658 000
Sparande	5 798 000	5 932 000	5 739 000	3 971 000	3 819 000
Genomsnittlig underhållskostnad	3 659 000	3 659 000	3 659 000	3 659 000	3 659 000

Inledning

Flersårsprognosen är en budget för de fem närmaste åren. Det främsta syftet med prognosen är att ge styrelsen information om två viktiga faktorer:

1. Sparande

Är föreningens sparande högt nog för att finansiera framtida underhållsåtgärder eller kommer framtida medlemmar att behöva låna medel för att betala för underhåll av fastigheten.

Till sin hjälp för att avgöra om man sparar nog har styrelsen en underhållsplan med vilken man kan ta fram en genomsnittlig årlig kostnad som man jämför föreningens sparande emot. Om föreningens sparande överstiger den genomsnittliga kostnaden så betyder det att föreningens ekonomi är god nog för att slippa att låna medel i framtiden.

2. Likviditet

Även om föreningens sparande är bra nog så kan föreningens likvida medel, föreningens kassa, ta slut om det kommer väldigt många underhållsåtgärder samtidigt eller nära efter varandra. Det är därför viktigt att avgöra om föreningens pengar räcker eller om man kommer att behöva ta upp nya lån.

Under de närmaste fem åren kommer föreningen genomföra ett stort antal underhållsåtgärder, exempelvis fortsätta renovera trapphusen samt renovera hissarna för sammanlagt cirka 32 miljoner. Föreningen har 18 miljoner i besparingar och prognosen kommer att visa om detta kommer att räcka till.

Nedan så kommenteras hur väl föreningen klarar av detta.

Sparande

Föreningens sparande i jämförelse med den genomsnittliga underhållskostnaden ser ut enligt följande:

	18.12.31	19.12.31	20.12.31	21.12.31	22.12.31
Sparande	5 798 000	5 932 000	5 739 000	3 971 000	3 819 000
Genomsnittlig underhållskostnad	3 659 000	3 659 000	3 659 000	3 659 000	3 659 000

Föreningens sparande överstiger vida den genomsnittliga kostnaden under perioden 2018 till 2020 då vi har antagit att räntorna på föreningens lån uppgår till 1,5 %. Från 2021 antas räntorna stiga till 2,5 % vilket medför att föreningens räntekostnader stiger kraftigt men sparandet överstiger fortfarande den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningens sparande överstiger därmed den genomsnittliga kostnaden under hela perioden vilket betyder att föreningens ekonomi är god.

Likviditet

I utklippet nedan så visas föreningens kassaflöde för året, föreningens kassa vid slutet av året samt hur mycket som finns kvar av föreningens besparingar vid årets slut:

	18.12.31	19.12.31	20.12.31	21.12.31	22.12.31
Årets kassaflöde	-2 662 000	2 944 000	-2 505 000	1 613 000	2 882 000
S:a likvida medel	661 000	3 605 000	1 100 000	2 713 000	5 595 000
S:a bundna placeringar	12 000 000	6 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Föreningens likviditet är extremt ansträngd under de första tre åren då underhåll av trapphusen och hissarna utförs. Under de tre första åren nyttjas därmed 14 miljoner av föreningens besparingar och endast 4 miljoner återstår. Under de två sista åren då inga större projekt utförs så stiger snabbt föreningens likviditet igen.

Osäkerhet i prognosen

Den främsta osäkerheten återfinns i antagandet kring räntenivåerna. De 1,5 % och senare 2,5 % som har antagits är defensiva nivåer, mycket talar för att de räntorna kommer att vara lägre vilket då skulle medföra att föreningens kassaflöde skulle vara högre under perioden.

Föreningen bör även arbeta aktivt med sin underhållsplan för att försöka få den att så väl som möjligt överensstämma med verkligheten.



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSBs brf Svartvik nr 268, Stockholm

År 2010-2014



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena 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 bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

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.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2010	2011	2012	2013	2014
Avgiftsförändring	0%	0%	0%	0%	0%

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

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2010	Renovering av 6 st tvättstugor av totalt 17 st, samt delvis byten av maskiner	2 650 000
2010	Belysning, gårdar och entréer utomhus, byte av stolpar och armaturer	530 000
2010	Cykelparkeringar med tak, delvis nyinvesteringar	280 000
2010	Spaljéer vid uteplatser, balkongtak (byte skivmaterial)	490 000
2010	Lås/cylinderbyte	130 000
2010	Mark, utvändig målning m m	315 000
2010	Samfälligheten aviserat underhåll av bl a värme- och parkeringsanläggning	1 050 000
2011	Renovering återstående tvättstugor samt delvis byten av maskiner	3 000 000
2011	Renovering av trapphus och belysning påbörjas	1 000 000
2011	Invändig målning	756 000
2011	Samfälligheten aviserat underhåll av bl a sopsug, spaljéer P-hus	803 000
2012	Fortsatt renovering av trapphus och belysning	1 000 000
2012	Invändig målning	199 000
2013	Fortsatt renovering av trapphus och belysning	1 000 000
2013	Utvändig målning balkongundersida, fönsterdörrar	460 000
2013	Samfälligheten aviserat fortsatt underhåll av bl a spaljéer P-hus	437 500
2014	OVK-besiktning, kanalrensning, rensning av avlopp	483 000
2014	Byte vitvaror samt övriga åtgärder	172 000

Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
	Inga åtgärder behöver lånefinansieras under femårsperioden	

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträttts av konsult.
Anmärkning: Till och med november 2007 biträdde vi av PFU-teknik för en omfattande revidering av underhållsplanen.
- 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 på nya eller omsatta lån

	2010	2011	2012	2013	2014
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,00%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	1,50%	3,00%	4,35%	4,85%	5,00%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2010	2011	2012	2013	2014
Hysesintäkter	2%	2%	2%	2%	2%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	2%	2%	2%	2%	2%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	2%	2%	2%	2%	2%

Se även bilaga 1 till Verksamhetsplaneringen

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2010	2011	2012	2013	2014
Genomsnitt 3 mån – 12 mån bindning	1,34%	1,75%	2,25%	2,75%	3,00%
Genomsnitt 2 års – 4 års bindning	1,75%	2,5%	3,00%	3,50%	4,25%