

Brf. Mälarstrand 2 underhållsplan 2014-2030

1. Allmänt

Hur ser vår ekonomi ut? Det är en mycket viktig fråga, men innan styrelsen svarar så ska vi försöka förklara en del begrepp och beskriva olika samband som har stor ekonomisk betydelse för oss som medlemmar i Brf Mälarstrand 2

Alla medlemmar betalar en avgift för att få bruka nyttjanderätten till våra lägenheter. Styrelsen vill här försöka redovisa hur Brf. Mälarstrand 2 använder sina avgiftsintäkter och betalar kostnader.

Byggnaderna är i ett mycket gott skick. Några större reparationsbehov under de närmaste 10 åren finns inte. 2014. Föreningen har en mycket stark ekonomi. Balanserade vinster med 5,7 miljoner samt 2,1 miljoner i underhållsfond.

2. Våra Intäkter

Konto	Intäkter	PROG 2014	2013	2012	2011	2010
	Avgifter lägenheter	4094112	4094112	4094112	4094112	4094112
	Parkeringsavgifter	113400	100680	77178	95577	90977
	Övriga intäkter	36224	30805	51182	32466	30209
	Summa Intäkter	4243736	4225597	4222472	4222155	4215298

3. Våra kostnader

Brf. Mälarstrand viktigaste tillgångar är förstås våra tre bostadsbyggnader med mark (fastigheten)

Brf. Mälarstrand 2 byggde husen som var klara 1998. Brf. Mälarstrand 2 ska alltså förvalta dessa byggnader på bästa sätt så att de behåller sitt värde, ja helst vill vi ju att de ska stiga i värde så att våra lägenheter fortsätter vara attraktiva att äga.

De största rörliga kostnadsposterna i budgeten tar ca: 60 % av Brf. Mälarstrand 2 resurser

- räntor på banklån 20 %
- fjärrvärme 35 %
- elkostnad 3 %
- vatten 2%

Brf. Mälarstrand 2 underhållsplan 2014-2030

	Kostnad exkl. räntekostnader	Prog. 2014	2013	2012	2011	2010	2009
Elkostnad		115000	116087	110883	142218	160164	135033
Fjärrvärme		830000	830711	840244	801547	864080	796371
Vatten och Avlopp		90000	89821	84103	121089	68739	67464
Fastighetsskötsel lokalvård		150000	147438	146898	212745	200740	184344
Sophämtning		64000	62420	57136	54494	54335	52975
Reparation och Underhåll		230000	267264	343679	242518	217040	208757
Fastighetsförsäkring		60000	59348	57136	54494	52649	51334
Övriga kostnader		80000	80217	88412	81648	67807	59035
Kabel TV - Bredband		63000	62665	100832	98975	93953	92916
Personalkostnader		165000	164813	161500	164238	161297	160244
Förvaltningsarvode		125000	124146	96524	97814	105027	94373
Planerat underhåll		150000	159850	202049	0	113750	209513
Avskrivningar		485000	475674	463074	450674	401100	391734
Kommunal Fastighetsavgift		125000	124166	124215	118482	116207	115752
Summa		2732000	2764620	2876685	2640936	2676888	2619845

Soliditet

Soliditet är i företagsvärlden ett mycket vanligt mått på betalningsförmågan på lång sikt. Detta s.k. nyckeltal visar förhållandet mellan *skulderna* och det *egna kapitalet*. Tekniskt räknar man fram soliditeten på följande sätt (siffrorna återfinns i balansräkningen):

Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar

Brf Mälarstrand 2 soliditet är i år 50,4 %. (2014) Soliditeten kan sägas visa vilken ekonomisk motståndskraft föreningen har. Ju högre soliditet, desto bättre är det. Soliditeten varierar mellan olika branscher och beror på vilken risk som förknippas med verksamheten.

Soliditet i vanliga affärsdrivande verkstadsföretag brukar ligga omkring 30-40 % medan byggföretag kan ha en så låg soliditet som under 10% utan att det anses vara något problem.

För bostadsrättsföreningar kan en soliditet under 20% accepteras under kortare perioder. En förening som lagt ned stora kostnader på underhållet av sina fastigheter utan att samtidigt höja hyran, kan då ha en låg soliditet utan att det för den skull är någon större risk för ekonomin. Föreningen har ju då gett sig tid att med de löpande medlemsavgifterna bygga upp det egna kapitalet igen. Man kan dock inte acceptera en permanent situation av låg soliditet. Det gäller i ännu högre grad när stora underhållskostnader ligger runt hörnet såsom exempelvis en stamreovering.

Brf. Mälarstrand 2 underhållsplan 2014-2030

3. Underhåll av byggnaderna

Om vi ska blicka framåt och se hur Brf Mälarstrand 2s ekonomi kommer att utvecklas i framtiden, så ska vi börja med att titta på kostnaden som ligger i det framtida underhållet av byggnaderna. Denna kostnad finner vi i underhållsplanen där alla större framtida underhållsarbeten finns upptagna, när de planeras bli genomförda och den beräknade kostnaden som krävs för att behålla våra hus i fullgott skick.

Underhållsplanen måste hållas aktuell och revideras vid behov, t.ex. om någonting inträffar som gör att en åtgärd måste göras tidigare än planerat.

Under de närmaste 20 åren kommer vi inte behöva lägga så mycket pengar på underhåll.

Däremot om 30-40 år kan vi få mycket höga utgifter på t ex stambyten, fasad, hissar mm.

Därför är det viktigt att vi redan nu har en ekonomisk strategi hur vi hanterar detta.

Vi har underhållit våra hus löpande till en mycket bra standard och med förebyggande underhåll. Mycket är gjort löpande och vi står inte inför några större kostnader de närmaste 10 åren. Vi löser det mesta inom ramen budgeten för löpande underhåll. Många saker har redan utförts under senaste åren. Översyn av fläktsystem och byte av lager i fläktarna. Motorventiler och expansions system i undercentralen är utbytta. Översyn av fasader och puts-skador är åtgärdade. Balkonger är kontrollerade lagade. Soprumsdörrar upplagade och målade. Två tvättmaskiner utbytta 2012,2013 resterande står på tur, budgeterat är att byta en maskin per år. Torktumlare och torkskåp är renoverade.

Brf Mälarstrand 2 gällande underhållsplan för **yttre underhåll** ser ut så här i sammandrag. (Inre underhåll är respektive bostadsrättsägare själva ansvarig för)

År	Kostnad 2014 års priser	Åtgärd
2015	50000	Tvättmaskin/tvättstuga övrig utrustning
	50000	Tvättmaskin
2016	50000	Trapphus översyn väggar och tak målning
	50000	Tvättmaskin
2017	100000	Filterbyten
2018	100000	Översyn av fasader och fönster
2019-24	100000	Ny Reglercentral VVS (DUC)
	200000	Uppgradering av hiss
2024-30	200000	Byte av stuprör
	200000	Översyn av balkonger konstruktion och räcken
	200000	Översyn Tak
	500000	Genomgång av avloppssystem

För att slippa ”chockhöjningar” av månadsavgiften när stora renoveringar krävs, så försöker man fördela kostnaderna för underhållet av byggnaderna jämnt mellan åren. Därför avsätter vi varje år medel för framtida underhåll. Dessa avsättningar bokförs i Brf Mälarstrand 2 balansräkning under rubriken *Underhållsfond*.

Brf. Mälarstrand 2 underhållsplan 2014-2030

De avsättningar som görs varje år för underhåll bokförs i balansräkningen under rubriken *Fonden för yttre underhåll*. Där kan man se vilka ekonomiska resurser som föreningen i balansräkningen har reserverat för att finansiera det framtida underhållet.

Namnet ”Fonden för yttre underhåll” är faktiskt lite missvisande. Egentligen är det inga pengar som vi sparar i en fond, utan snarare försöker vi betala av så mycket som möjligt på våra lån.

Fonden är en del som används till att minska lånen. Avskrivningar av byggnaderna som ligger används även för att amortera lån.

Sammanlagt hoppas vi i styrelsen att vi ska kunna amortera av motsvarande avskrivningarna i genomsnitt över år. Föreningen får successivt ner sina lån för att om ca 20 år ha råd att ta nya lån till större underhåll utan att behöva höja avgiften i någon större uträkning.

Föreningen har amorterat ner sina lån från 77 miljoner till 60 miljoner på 15 år.
Avsättningar till yttre fond 9,5 miljoner.
Balanserat resultat 7,5 miljoner.