

Brf Mälarstrand 2

Infobladet

Nr 1, januari 2004

<http://welcome.to/malarstrand>

Oförändrade avgifter

Styrelsen har arbetat med budgeten för 2004 och kan dessbättre förutskicka oförändrade avgifter för i år. Detta trots att föreningen i år för första gången drabbas av dels inkomstskatt och dels fastighetsskatt. Det är stora belopp, sammanlagt 825 000 kronor.

Anledningen till att avgifterna trots detta kan hållas oförändrade är de nuvarande låga räntorna. Av föreningens låneskuld på 69,2 miljoner kronor lånar vi 50,6 miljoner kronor till en ränta på 3,15 procent. Ett bundet lån på 18,6 miljoner kronor löper till fast ränta 5,63 procent till och med halvårsskiftet 2005.

I budgeten har vi kalkylerat med en uppgång i räntorna för hela året (även om det kortsiktigt ser ut att kunna bli en ny sänkning) till i genomsnitt 3,5 procent. Trots det är bedömningen att räkenskaperna ska ge ett överskott på drygt 200 000 kronor för 2004.

Under 2005 kommer föreningens lån till fast ränta att omförhandlas. Om räntan på låneskulden blir genomsnittligt 4 procent (förutom fasträntedelen) det året bör avgifterna kunna hållas oförändrade även 2005. Givetvis förutsatt att inget dramatiskt händer med fastigheterna som kostar pengar.

En ytterligare styrka i föreningens ekonomi är att vi gör ordentliga avskrivningar på fastigheterna, cirka 650 000 kronor per år. Det motsvarar i stort sett de avtalade årliga amorteringarna på 600 000 kronor. I den mån överskottet medger gör föreningen därutöver extra amorteringar. Så exempelvis kommer vi i början av detta år att amortera ytterligare 400 000 kronor på skulden eftersom likviditeten och budgetläget så medger.

Ett alternativ till de relativt höga amorteringarna hade kunnat vara att sänka avgifterna. Styrelsen har emellertid uppfattningen att med en budget med balanserade intäkter och kostnader skulle

det krävas en försiktigare upplåningspolitik med mer bundna räntor. I så fall hade räntekostnaderna blivit högre och "ätit upp" dagens utrymme för avgifts-sänkningar.

Den goda ekonomin i föreningen kan sägas vara en belöning för den politik med rörliga räntor som styrelsen har förespråkade. I enlighet med tidigare uttalad policy används överskott till att i första hand minska föreningens låneskulder, vilket i det långa loppet kommer ge oss ytterligare bättre ekonomi.

Nya medlemmar

En bostadsrätt har fått ny ägare under perioden:

Jonas Enström

lägenhet 554

Vi hälsar Jonas välkommen till Mälarens bästa strand.

Ventilera med måtta

Bakom en del radiatorer (element) sitter spjäll med vilka det går att reglera hur mycket luft som kommer in i lägenheten. Vid kyla bör spjällen stängas till eftersom det annars ökar våra värmekostnader. Har du inte kollat så fäll ut radiatorn och inspektera spjällen.

Flaggstången mankerar

åter. Reparation senast vid kommande städdag eller genom frivilliga insatser.

Nästa styrelsemöte

kommer att hållas den 18 februari. Är det någon fråga som du vill att styrelsen bör behandla, skriv ett brev och lägg det i förningens brevlåda Kristinebergs strand 29.