

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – DECEMBER 2014

Avskrivningsregler och årsavgift

Debatten i media om de nya avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar har med största sannolikhet inte undgått någon. Föreningen har som de allra flesta bostadsrättsföreningar använt sig av progressiv avskrivning. I vårt fall har det inneburit att vi haft en avskrivningsperiod på 100 år för byggnaderna där avskrivningen per år börjat på en låg nivå för att varje år öka något. Tanken bakom detta avskrivningssätt är att inflationen ska hjälpa till att balansera avskrivningskostnaden.

De nya avskrivningsreglerna kan hanteras på ett par olika sätt.

1. Antingen så bortser man från den redovisningsmässiga förlusten och ökar den ansamlade förlusten i föreningens resultat varje år. Efter ett antal år, så har förlusten blivit så stor att den slukat hela eller delar av det egna kapitalet. På lång sikt påverkar detta föreningens ekonomiska ställning och värdet av bostadsrätten minskar på grund av föreningens sämre ekonomi. Föreningens soliditet blir också sämre och kan påverka kreditinstitutens räntevillkor på föreningens lån.
2. Alternativet är att helt eller delvis balansera den redovisningsmässiga förlusten för att skapa bästa möjliga förutsättningar i värdebeständighet

och kostnadskontroll beträffande räntekostnader. En god soliditet ger förutsättningar för bra räntevillkor och bättre värdebeständighet på bostadsrätten.

Vill du veta mer om soliditet så kan du läsa i faktarutan längre ned.

Hur gör vi i vår förening? Vi ändrar våra avskrivningar till linjär avskrivning under 120 år från att ha varit progressiv avskrivning under 100 år. Den förlängda avskrivningstiden är en rekommendation från Riksbyggen och den ger oss en något lägre avskrivningskostnad per år och därmed mindre påverkan på resultatet jämfört med 100 års avskrivning. Om föreningen ska ta ut full täckning för den ökade avskrivningskostnaden skulle föreningen behöva höja årsavgiften med 11-13% enbart av denna anledning och då är vi ändå hjälpta av det låga ränteläget som är för närvarande.

Vi har sedan tidigare ett vinstkrav om ca 500 tkr per år för att reducera den befintliga ansamlade förlusten som uppstod i och med att vi ändrade finansieringen från räntederivat till traditionell lånefinansiering för några år sedan.

Styrelsen har bedömt att föreningens resultat bör balanseras så att driftkostnader och finansiella kostnader inte ska öka den ansamlade förlusten. Likaså att avskrivningarna inte heller ska öka den ansamlade förlusten. Detta görs genom att frågå 500 tkr målet och anta en längre tid för att arbeta bort nuvarande ansamlad förlust samt att **höja årsavgiften med 3,5% från och med januari 2015**. Detta förutsätter att 2015 blir ett så kallat normalår beträffande snö, kyla och underhåll och att räntorna ligger kvar omkring dagens nivå. Att inte höja avgiften skulle innebära att den dag räntorna börjar öka så blir höjningssteget markant större och kännbarare.

Genom den hållning vi intar med ovanstående resonemang skapar vi förutsättningar för att bibehålla nuvarande och förhoppningsvis kommande värdeökningar på bostadsrätterna samt att vi möjliggör att bibehålla en god soliditet och de fördelar det medför i värderingen av föreningens ekonomi. En stark ekonomi är viktigt för att inte tappa värdeökningspotential och fortsätta vara en attraktiv förening att äga bostadsrätt i.

Fakta

Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmögen

föreningen är. De tillgångar som inte är finansierad med eget kapital finansieras med lån. Soliditet räknar man ut genom att dividera det egna kapitalet med balansomslutningen, vilket är summan av tillgångar. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga, är faktor för kreditbedömning och risk. Detta är bland annat intressant och viktiga faktorer i samband med att föreningen förhandlar med banken om föreningens lån.

Soliditet kan bara öka på tre sätt:

1. Genom att föreningen genererar vinst och denna återinvesteras
2. Genom amortering av skulder
3. Genom att tillföra mer kapital (t ex kapitaltillskott)

Soliditeten minskar på samma sätt om:

1. Föreningen genererar förlust och det egna kapitalet förbrukas
2. Genom att uppta nya lån för att finansiera verksamheten

När föreningen går med förlust minskar det egna kapitalet och soliditeten minskar. På så sätt bestämmer föreningens soliditet hur länge föreningens resultat kan vara negativt innan konkurs. Samtidigt är eget kapital ett dyrt sätt att finansiera verksamheten då medlemmarnas avkastningskrav ofta är högre än räntan på banklån.

IMD och värme

IMD har nu varit i drift i två år och vi har nu kommit till en punkt då vi kunnat säkerställa kontrollen på flöden, temperaturer, värmeförluster och effekter. Om vi därför nu vill höja temperaturen på värmen kan vi beräkna effekten av detta. Att höja temperaturen kan låta enkelt, men man ska vara medveten att varje grads ökning ökar energikostnaden med 5%. Det är viktigt för oss att veta hur stor del av denna kostnadsökning hamnar på föreningens driftkostnad respektive den del som fördelas på den boende genom IMD. Nu vet hur en ökning av värmen slår på förningens kostnader och kan därför höja temperaturen på värmevattnet. Inom de närmaste dagarna kommer vi att höja temperaturen så att temperaturen inomhus höjs med ca två grader.

Du som nu har dina termostater på elementen fullt öppna kommer då att få högre temperatur men också högre kostnad när energin fördelas vid IMD. Det göra att du kan få högre värmekostnad om du inte aktivt reglerar dina termostater genom att vrida ned dom till den temperatur du vill ha. Om du tycker du får för varmt inne så vrid ned termostaterna istället för att öppna fönster och vädra ut värmen.

Som vi tidigare berättat, så är det svåraste att reglera inomhustemperaturen när temperaturintervallet utomhus är mellan 0 och +8 grader. De svängningar mellan dag och natt som oftast sker då, är svåra att hinna med och kommer så också att vara fortsättningsvis. Detta beror på att det finns mer respektive mindre värme lagrad i husstommen som är svår att beräkna.

Vi tror att med den justering vi nu gör så kommer inomhusklimatet att bli bättre, men se upp så att din värmekostnad inte skenar iväg.

Priser för 2015



Fortum höjer inte priserna för 2015. I nedanstående tabell kan du se vad priset är för varmvatten och

värme för respektive månad

	Varmvatten kr/m3		Värme kr/ MWh	
	2014	2015	2014	2015
jan	63,75	63,75	892,50	892,50
feb	63,75	63,75	892,50	892,50
mars	63,75	63,75	892,50	892,50
april	43,84	43,84	586,25	586,25
maj	28,88	28,88	356,25	356,25
juni	28,88	28,88	356,25	356,25
juli	28,88	28,88	356,25	356,25
aug	28,88	28,88	356,25	356,25
sep	28,88	28,88	356,25	356,25
okt	43,84	43,84	586,25	586,25
nov	43,84	43,84	586,25	586,25
dec	63,75	63,75	892,50	892,50

Mer om den felaktig värmedebitering



Som vi berättat tidigare har en trasig mätare gjort att vi debiterat för hög värmekostnad för de grå husen. På de avier som nu skickas för nästa kvartal har den debiterade värmekostnaden reducerats med det som respektive lägenhet ska ha tillbaka. Detta görs så att värmeförbrukningen för november reduceras med

återbetalningsbeloppet. Om återbetalningsbeloppet är större än novembers debitering så reduceras också oktobers debitering med överskjutande återbetalning.

För att kunna se exakt vad du debiterats och fått återbetalt, ska du titta på de avräkningsnotor som du får tillsammans med denna månadsinformation. Återbetalningsbeloppet är inlagt som förskottsbetalning på avräkningsnotan.

Vill du veta mer om hur du debiterats och återbetalats så är du välkommen till expeditionen någon måndag. Ta med dig avräkningsnotorna i så fall.

Grannsamverkan

Nu drar vi igång!

Inom kort kommer någon granne att ta kontakt med er för att informera om Grannsamverkan och vad det innebär. Målet är att få med så många intresserade som möjligt och dra igång verksamheten. De som ansluter sig kan även ta del av erbjudandet om DNA-märkning.

Arbetet med snörasskydd

Arbetet med montering av snörasskydd har påbörjats men legat still under två veckor på grund av personalbrist. Arbetet återupptas de närmaste dagarna och ska vara klart till jul, har man lovat.

Julstängt på expedition



Expeditionen är stängd:
22 december 2014
29 december 2014
5 januari 2015



Kommande styrelsemöten

18 januari 2015

1 mars 2015
12 april 2015



**GOD JUL
OCH
GOTT NYTT ÅR
ÖNSKAR
STYRELSEN**

*Anders Leif
Richard Jörgen
Ganilla
Hans Ove Martin
Magnus*