

SjöstadsNytt

www.brfsjostaden.se

Sommaren 2016 nr 4



Nya styrelsen, fr v, Roland Hallberg, Ulla Falkmarken, Jeanette Bergström, Lasse Hallgren, Kajsa Liljestad, Inger Outzen, och Henrik Brors.

Ny styrelse – nya planer

Det blev två nya namn i styrelsen på årsmötet, efter Anders Nilsson och Ulla Skoog, som avsagt sig omval. Ulla Falkmarken får ansvaret för lokalerna och övriga teknik- och fastighetsfrågor tillsammans med vice ordf Kajsa Liljestad. Inger Outzen tar över ansvaret för trädgårdsgruppen och portombuden. Lasse Hallgren ansvarar för garage och miljörum. I övrigt enligt förra årets fördelning av arbetsuppgifterna.

Viktiga dagar – 17/9 o 22/9

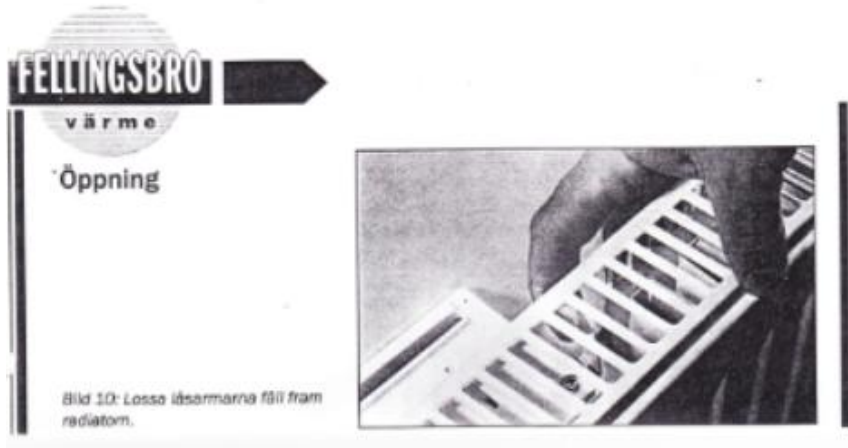
Det är hög tid att byta ut filtren bakom våra element, som suttit där och förhindrat pollen och damm att komma in i ventilationen i tre år. Det är dessutom viktigt att byta filtren n för att klara den "Obligatoriska ventilationskontrollen", OVK, som enligt lag måste göra vart sjätte år.

För att hålla nere kostnaderna har styrelsen beslutat att vi medlemmar ska göra filterbytena själva. Det innebär en halvering av kostnaden, och en besparing på drygt 70 000 kronor.

Vi har lagt fast datumen redan nu för att alla ska kunna planera för dessa dagar.

Filterbytesdag blir lördag 17 september. Filtren hämtas i Snäckan och gamla filter läggs i en plastsäck och slängs i en container på gården. Filtren finns bakom de tjocka elementen i lägenheten. De som får problem kan få hjälp av styrelsen och portombuden.

Mer information från styrelsen kommer när nya filtren anländer 14-15 september.



Ventilationskontrollen inleds onsdag 22 september av ventilationsfirman HA Ventilation. Deras tekniker måste komma in i varje lägenhet och göra mätningar. De medlemmar som inte kan vara hemma måste lämna nyckel i tuben i ytterdörren.



Succé för "nya städdagen"

Det var regn och snålblåst på städdagen den 24 april. Men det blev ändå succé!

Många kom och det var härligt trångt i Snäckan runt fikaborden, där det för första gången också serverades vin, anordnat av 77:an.

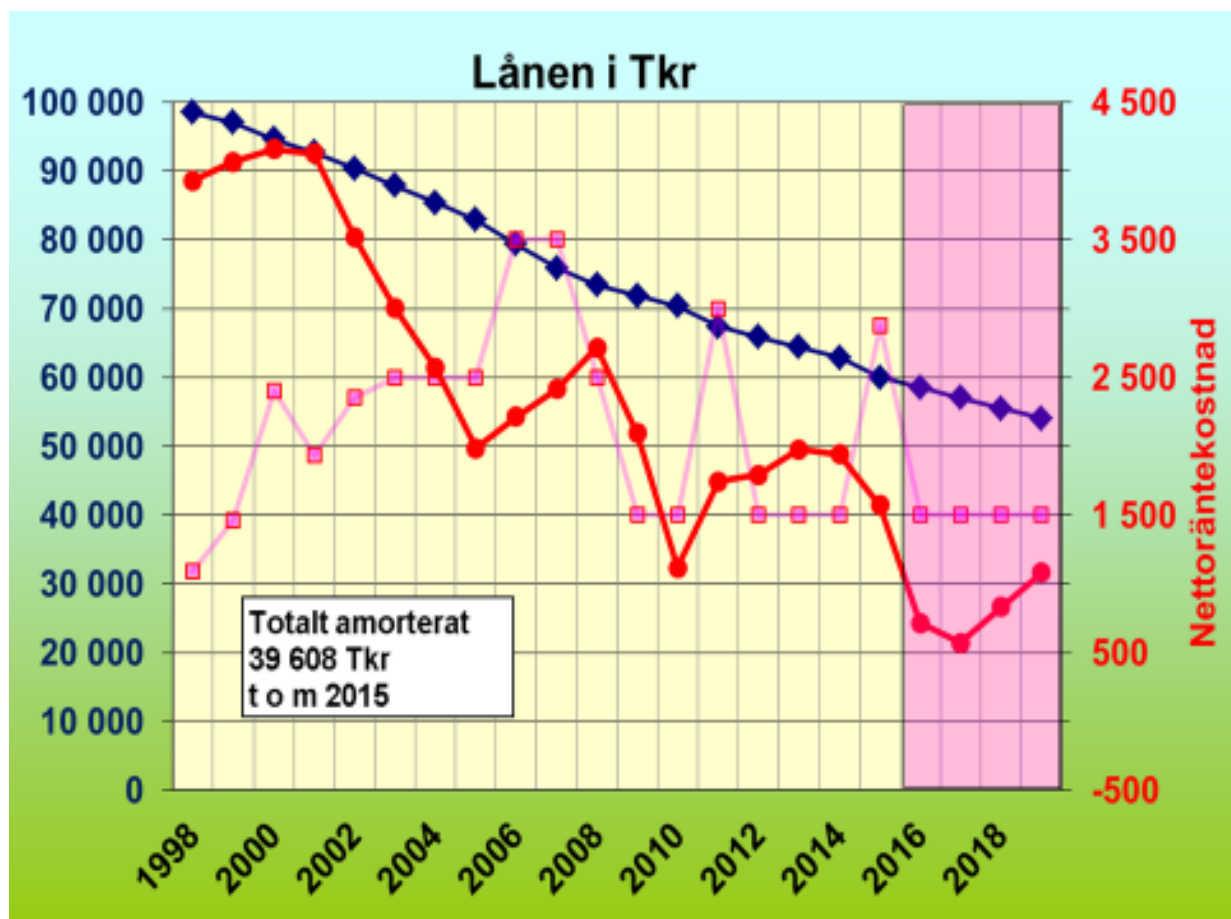
Tack för insatsen alla som deltog. Det storstädades både ute och inne. Det blev till och med lite mer plats i det överfulla barnvagnsrummet.

Föreningens dramatiska historia - i ekonomikurvor

De modiga som flyttade in i Sjöstaden 1997 hälsades välkomna med en gigantisk låneskuld och prognoser om 50-procentiga avgiftshöjningar inom några år. Men utvecklingen har blivit en annan, som Jeanette Bergströms dramatiska diagram visar.

Låneskulden har sjunkit från cirka 100 miljoner till under 60 miljoner kronor i dag, som den blå kurvan visar. Föreningsstyrelserna har gjort extra stora amorteringar när det varit ekonomiskt möjligt för att minska lånen, som den rosa kurvan visar. Och sjunkande räntor har bidragit till successivt sjunkande räntekostnader, som den röda kurvan visar. (Vänster axel visar låneskuld, höger axel nettoräntekostnad, röd, och amortering, rosa).

Resultatet av den dramatiska ekonomiresan är att månadsavgifterna i dag är lägre än 1997.



Ekonomisk plan – 2019

Hur kommer då fortsättningen på den ekonomiska resan att se ut? Här är föreningens ekonomiska långtidsplan tre år framåt, framtagen av Roland Hallberg.

Den ger en prognos för vårt arbete och vad som kan hända med avgifter de kommande åren. Den pekar på att föreningens resultaträkning kan sluta på plus även 2019.

Det är många siffror, men kanske allra viktigast är tre rader:

+ Tomträttsavgälden. Den fördubblas av kommunen från 2015 till 2019. Men därefter ligger den stilla till 2025, enligt det tioårskontrakt vi har.

+ Räntor och Räntesats, den oförutsägbara kostnaden. Vi gynnas nu av extremt låga räntor och en framgångsrik förhandling med bankerna. Räntekostnaden beräknas till en tredjedel nästa år jämfört med vad vi betalade 2015.

OBS OBS OBS De räntesatser på vår låneskuld som vi räknar med för 2017-19 på 1, 1,5 respektive 2 procent är enbart kvalificerade gissningar. Höjs räntorna snabbare och kraftigare förändras föreningens ekonomi snabbt till det sämre.

PROGNOS BRF SJÖSTADEN 2017-2019

	Utfall 2015	Budget 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019
Avgifter	8 396 847	8 326 275	8 326 275	8 326 275	8 327 275
varav garagehyror	825 600	825 655	825 655	825 655	825 655
Reparationer o underhåll	851 169	550 000	700 000	750 000	850 000
Driftskostnader	2 562 229	2 500 000	2 600 000	2 800 000	3 000 000
Fastighetsskatt	199 312	202 588	205 000	208 000	211 000
Tomträttsavgäld	730 183	970 099	1 310 588	1 432 000	1 432 000
Styrelsearvoden inkl. soc.avg.	127 566	130 000	130 000	130 000	130 000
Resultat exkl. avskrivningar	3 926 388	3 973 588	3 380 687	3 006 275	2 704 275
Avskrivningar	1 465 000	1 465 000	1 465 000	1 465 000	1 465 000
Räntor	1 573 236	716 425	570 000	832 000	1 080 400
Resultat efter avskrivningar	888 152	1 792 163	1 345 687	709 275	158 875
Underhållsplan	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Låneskuld	60 020 400	58 520 400	57 020 400	55 520 400	54 020 400
Räntesats	2,62%	1,22%	1%	1,50%	2%

Ranking av BRF:er

På webbsajten www.allabrf.se jämförs bostadsrättsföreningars ekonomi. Sjöstaden klarar sig rätt bra. I betygsskalan A++ - C, får vi A. Snitträntan i landets BRF:er 2,77%, enligt sajten.

Ny medlem i föreningen

Vi hälsar Sara Grundberg, Tegelviksgatan 75, varmt välkommen i föreningen!

Ovanför våra huvuden



Kampen mot de skråniga måsarna, och särskilt deras ungar, fortsätter. Experterna från Birdblock har satt upp anskrämliga ballonger på våra tak och applicerat "Bird Proof Gel" där måsarna brukar vilja bygga bon.

Arbetstunnel i Lilla Bleckan?

Protesterna mot en arbetstunnel för t-banebygget som mynnar på Katarina Bangata har haft effekt. SL har gett upp den planen. Men ur askan i elden ... I stället utreds nu om arbetstunneln kan mynna i Lilla Blecktornsparken, bara några hundra meter bort. Läs mer på webbsajten om byggplanerna:

<http://nyatunnelbanan.sll.se/sv/artikel/ingen-arbetstunnel-vid-katarina-bangata-men-vidare-utredning-behovs>

Senaste nytt i föreningen:
brfsjostaden.se/anslagstavlan