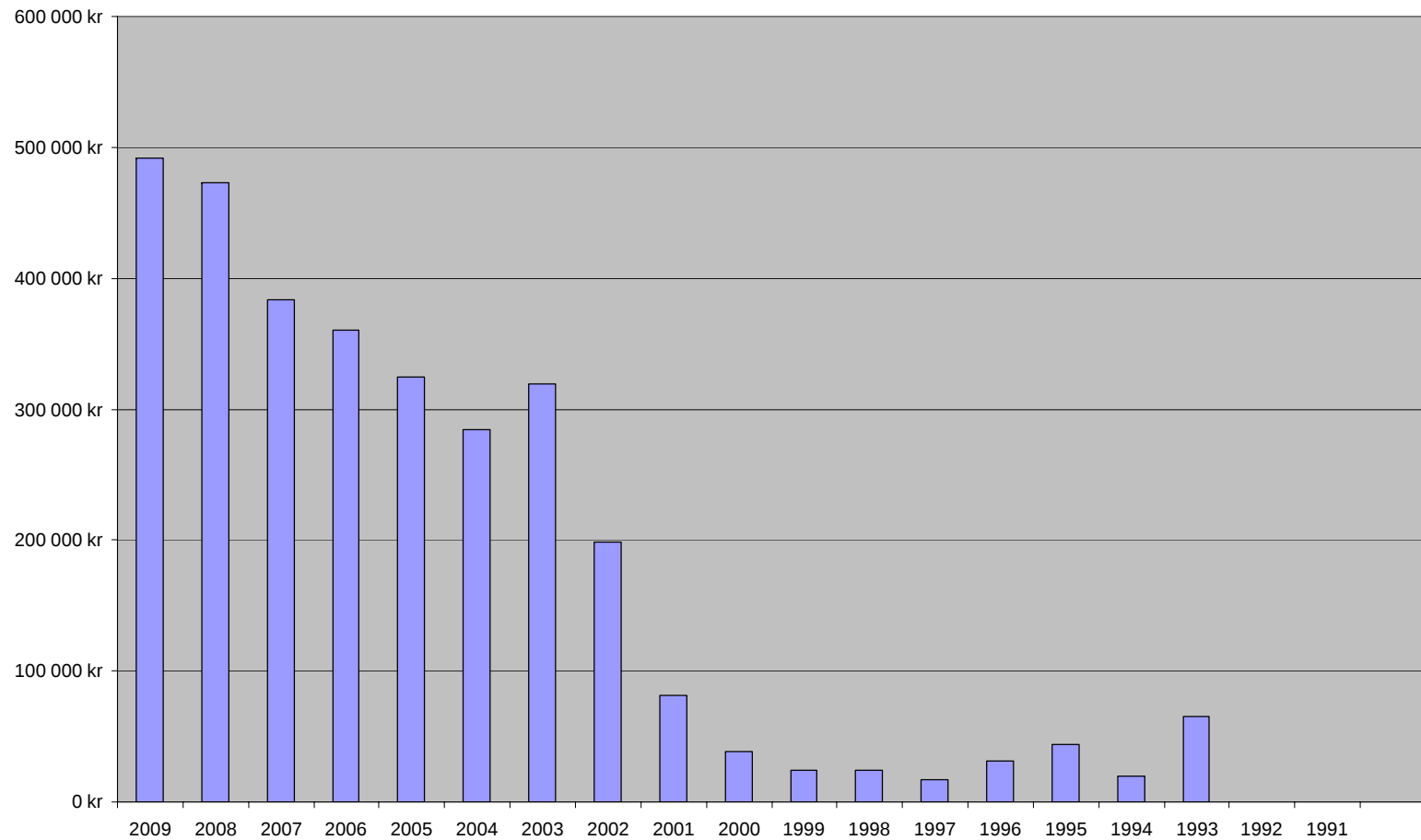
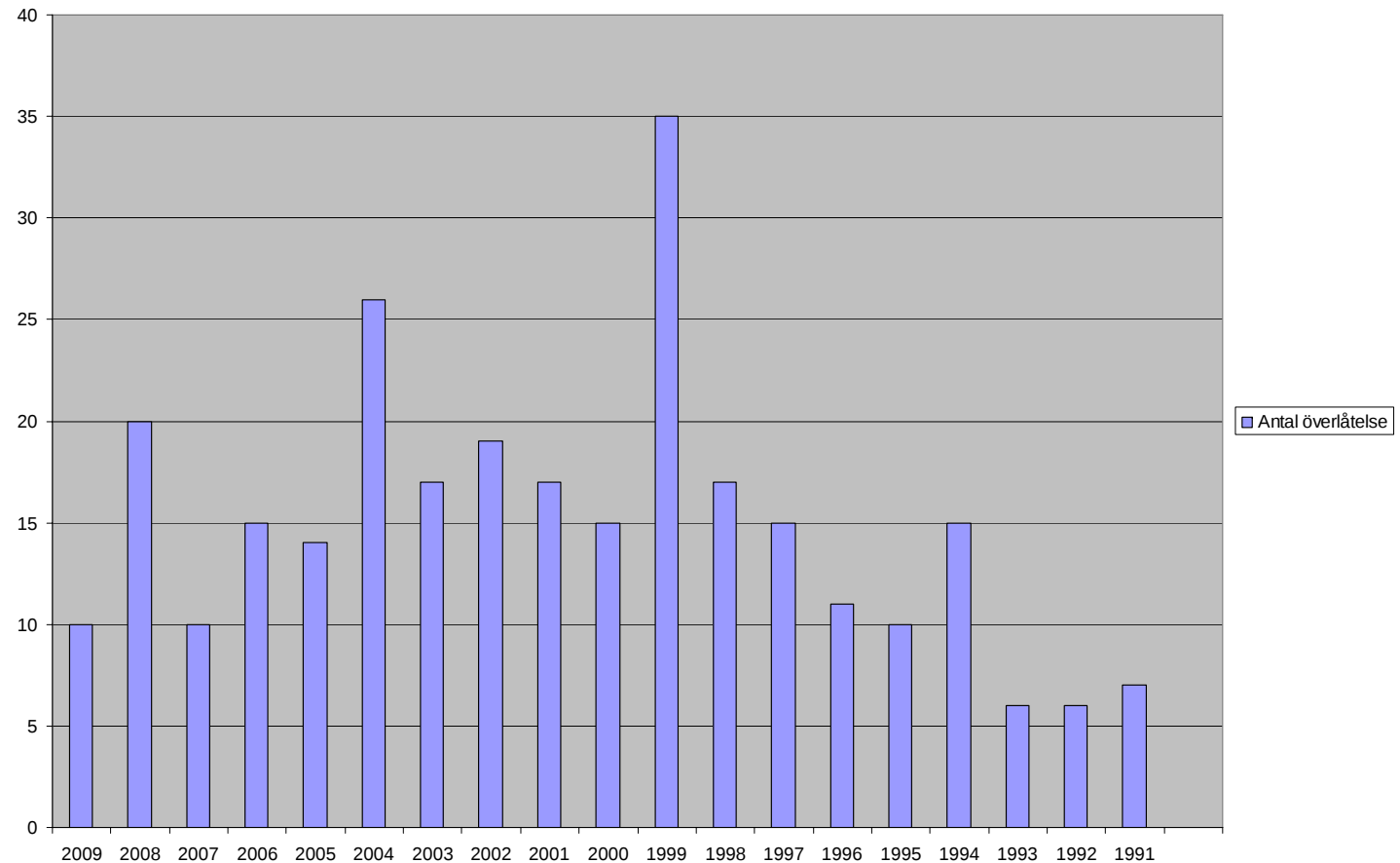


## h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

# Genomsnittspris tom april 2009



# Antal Överlåtelse tom april 2009



# Försäljningssumma tom april 2009

| Priser                    | Antal | Procent |
|---------------------------|-------|---------|
| 0 kr - < 50 000 kr        | 14    | 13,73%  |
| 50 000 kr - < 100 000 kr  | 12    | 11,76%  |
| 100 000 kr - < 200 000 kr | 13    | 12,75%  |
| 200 000 kr - < 300 000 kr | 17    | 16,67%  |
| 300 000 kr - < 400 000 kr | 20    | 19,61%  |
| 400 000 kr - < 500 000 kr | 13    | 12,75%  |
| 500 000 kr -              | 13    | 12,75%  |
|                           | 102   |         |

# Vad sa vi förra året.

- "Vi hittills lyckats bra med låneupphandlingen. Budget mål för år 2008 var att räntan skulle hamna på ca 5%".
- Ränteutveckling är mycket viktig för föreningens ekonomi.
- Vi för hoppas att vi får fortsätta teckna ränteswapar.
- Budgeten för 2009 är satt till ett resultat på ca 45.000kr efter sänkning av årsavgifterna med 2%.

# Förutsättningar budget 2009

- Driftkostnaderna ökar med snitt 2%.
- Höjning av fjärrvärmemetaxorna är medräknade.
- Styrelsen har gjort en försiktig räntebedömning för 2009.
- Vi har en Swap på 7 år 4,69%
- Övriga 60 miljoner räknar vi enligt följande:
  - Kvartal 1, 5,1%
  - Kvartal 2, 5,0%
  - Kvartal 3 och 4, 4,75%
- Vi har inte tagit någon hänsyn till eventuell vinst på swap eller att vi får lova att göra swapar!

# Utfall 2008 mot budget 2008

- Årets resultat jämfört med budget har minskat med 300 tkr p.g.a. högre driftskostnader.
- Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a dels hyressänkning, generella kostnadsökningar. Denna budget gjordes dock innan ränteläget förbättrades kraftigt.
- Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.



# Jämförelse 2008 mot 2007

- Årets resultat är bättre än föregående år. Driftskostnaderna i föreningen är oförändrade jämfört med föregående år.
- Flera av avgifterna som ingår i föreningens driftskostnader, bl.a. värme, el, sophantering och fastighetsskötsel, har ökat jämfört med föregående år.
- Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån.



# Jämförelse 2008 mot 2007

- Utdelning på andelar ökade med ca 550.000 kr
- Besiktningstkostnader minskade med ca 252.000 kr
- Räntorna minskade med ca 177.000 kr
- Avskrivningar "förbättringsåtgärder" minskat med ca 135.000 kr
- Fastighetsskatten minskade med ca 85.000 kr
- Förbrukningsmaterial minskade med ca 70.000 kr
- Vattenförbrukning minskade med ca 27.000 kr

Plus ca 1.296.000 kr



# Jämförelse 2008 mot 2007

- Avskrivningar Byggnader ökat med ca 179.000 kr
- Underhållsåtgärder ökade med ca 179.000 kr
- Fastighetsskötsel ökat med ca 107.000 kr
- Fjärrvärmekostnaderna ökade med ca 98.000 kr
- Reparationer ökade med ca 79.000 kr
- Sophanteringskostnaderna ökade med ca 52.000 kr
- Arvode förvaltning ökade med ca 26.000 kr
- Elkostnaderna ökade med ca 21.000 kr



Minus ca 741.000 kr

Ger totalt ca 555.000 kr bättre resultat än 2007.

# Låneavtal med Venantius

- Efterskönt 11 miljoner
- Amorteringsfrihet under 5 år
- Bottenlånen låsta i 10 år, en ränta på 6.1%
- Vi måste enligt avtal höja månadsavgiften med 2% fr.o.m. 1999-07-01 årligen
- Avtalet gällde t.o.m. 2003-03-30



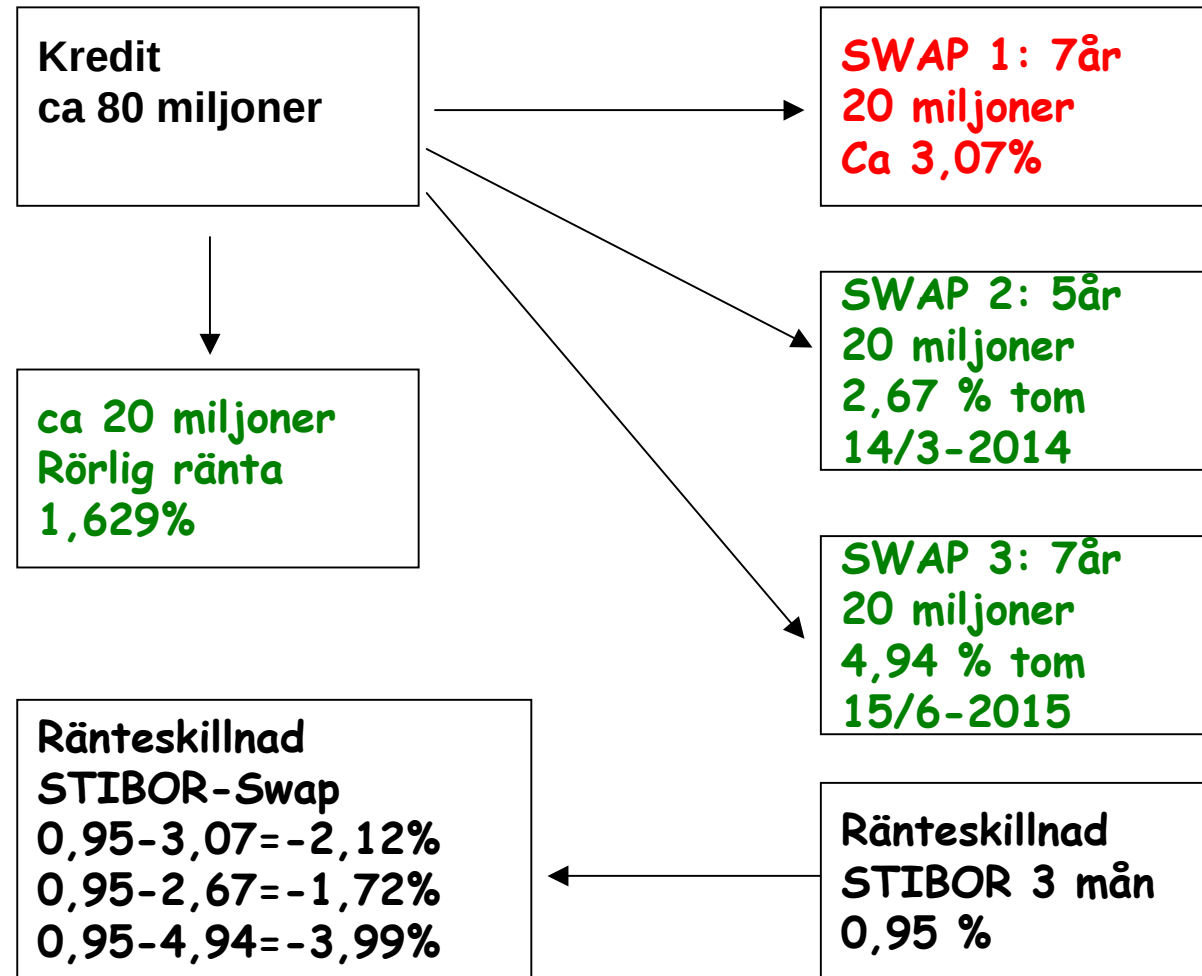
# Bostadslån historik

- Extra stämman 1998-03-26
  - Godkände Venantius förslag enhälligt av stämman
- SEB tog över våra lån år 2004
  - Styrelse har under tiden försökt göra förtidsinlösning, utan resultat
  - Andra kreditgivare är intresserade av våra lån.
- Föreningen gjorde låneupphandling 2008, där Lånegruppen gav förslaget att vi skulle välja Nordea som kreditgivare, att vi skulle göra sk ränteswapar samt att vi skulle öka amorteringarna till 500.000 kr per år. Stämman godkände förslaget.
- Nordea stoppade ränteswapar under sommaren 2008.
- December 2008 fick vi besked från Nordea att vi får lov att göra ränteswap igen i början av nästa år.
- Vinsterna från ränteswap blir enligt skatteverket beskattningsbara. Eftersom vi i dag har ett kapitalunderskott (34.506.300 kr), så kommer vi kunna kvitta vinsten på ränteswap mot underskottet.

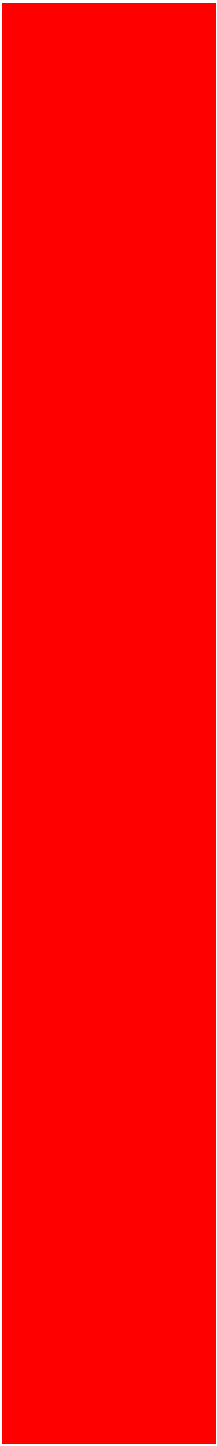
# Våra bostadslån igår (2008)

| LÅNGIVARE | BELOPP     | RÄNTA       | KONV.<br>DATUM |
|-----------|------------|-------------|----------------|
| SEB Bolån | 8 718 199  | <u>3.1%</u> | Rörligt        |
| SEB Bolån | 6 838 939  | <u>3.1%</u> | Rörligt        |
| SEB Bolån | 36 541 266 | <u>6,1%</u> | 2008-04-30     |
| SEB Bolån | 28 412 814 | <u>6,1%</u> | 2008-04-30     |

# Våra bostadslån idag 2009



100



# Aktuella räntor

- *Genomsnittsräntor*
  - 5,05% under år 2008 och
  - 3,75% under år 2009 tom mars.
  - 3,46 under år 2009 tom juni (uppskattat)
- Räntor idag 6/5 för respektive del
  - 1.63% Rörlig ränta
  - 5.11% Swap 1 (7 år)
  - 3.10% Swap 2 (5 år)
  - 1.63% (ca 3,75%) Den blivande 3:e swapen

# Reparationer och Underhåll

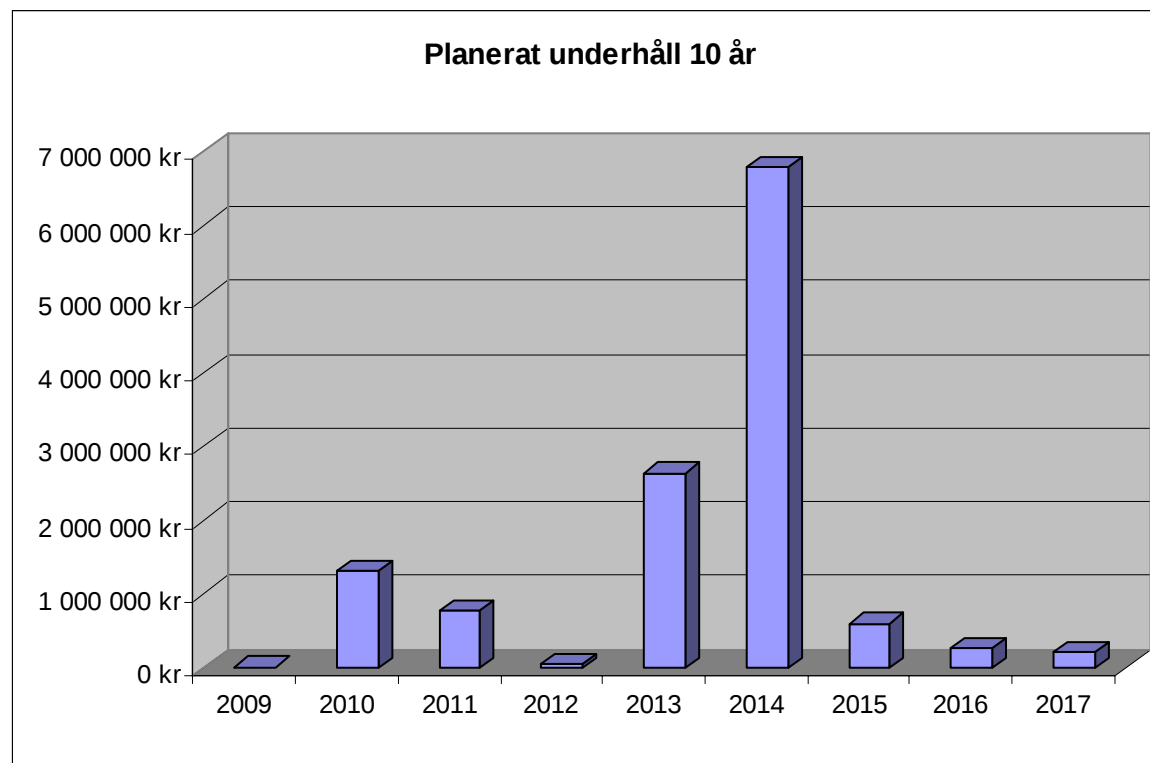
- Vi har gjort en hel del reparationer och underhållsåtgärder under det senaste året. Bland de större kostnaderna är:
  - Vatten/avlopp  
(avfuktning/golvbrunnar/tryckstegningspump)  
117.572 kr
  - Bostäder (Ny flaggstång) 19.771 kr
  - Huskropp (Tvättning av tak, byte av trasigt fönster i föreningslokal) 136.434 kr
  - Lokaler, gemensamma utrymmen (Målning av fönsterbleck) 122.920 kr
  - Övriga installationer (brandskyddsinstallationer)  
71.500 kr

# Tak och hängrännor

- Föreningen rensat alla våra hängrännor samt tagit bort alger och mossor från en del tak.
- Detta har varit en nödvändighet då icke-fungerande dränering kan orsaka fuktskador i husen.
- En del boende i höghusen inte kunnat vistas på sina balkonger på grund av ohyra som har förökat sig i mossan i hängrännorna.
- Inhyrd lift har också använts av de som målat fönsterblecken.
- Höghusen och dess intilliggande hus är de byggnader som har varit värst åtgångna. Dessa orsaker gjorde att höghusen med tillhörande radhus prioriterades just nu.
  - Arbetskostnaden var 39.512 kr inkl. moms
  - Material kostnad var 9.744 kr inkl. moms
  - Hyra lift var 74.375 kr inkl. moms
  - **Summa: 123.631 kr**

# Underhållsplan

Varje år uppdateras underhållsplanen och revideras efter det verkliga behovet. Planen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1.276.069 kr för de närmaste 10 åren.



# Underhållsplan forts.

- Hur vi ska genomföra underhållet de närmaste åren kommer teknikgruppen ta fram en plan för under år 2009.
- I dag har vi 944.782 kr i underhållsfonden.
- Vi kommer troligtvis behöva ökad avsättning till underhållsfonden till ca 420.000 kr.



# Större underhållsåtgärder

## År 2010

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Asfalt på hårdgjorda ytor | 598 413 kr        |
| Minimaster                | 238 010 kr        |
| Undercentral              | 162 888 kr        |
| <b>Målning invändigt</b>  | <b>145 770 kr</b> |
| <b>Målning utvändigt</b>  | <b>136 256 kr</b> |

## År 2011

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Målning invändigt | 450 039 kr |
| Målning utvändigt | 219 931 kr |

## År 2013

|            |              |
|------------|--------------|
| Minimaster | 2 543 339 kr |
|------------|--------------|

## År 2014

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Utvändig målning mm | 4 058 871 kr |
| Dörrar              | 2 338 021 kr |

# Elavtal med Luleå Energi

- Nytt 3-årsavtal from 2009-01-01
- Vi köper numera grön el.
- Vi betalade ca 71 öre/kwh i höstas

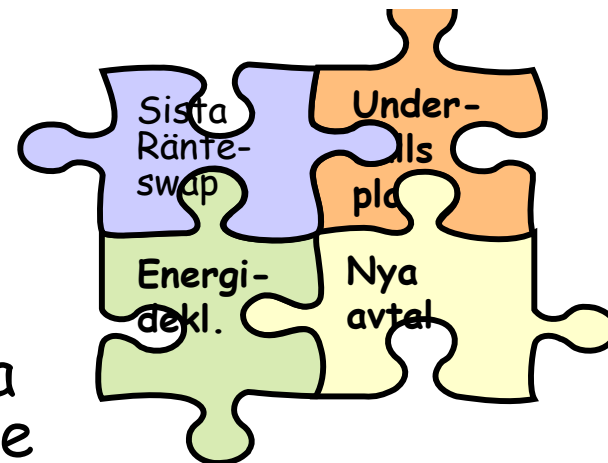
| Period         | Genomsnittligt<br>elpris öre / kWh | Pris AktivEl<br>öre / kWh |
|----------------|------------------------------------|---------------------------|
| Kvartal 4 2008 | 70.71                              | 70.07                     |
| Kvartal 1 2009 | 58.16                              | 55.25                     |
| Kvartal 2 2009 | 40.73                              | 38.74                     |
| Kvartal 3 2009 |                                    | Prel 39.34                |

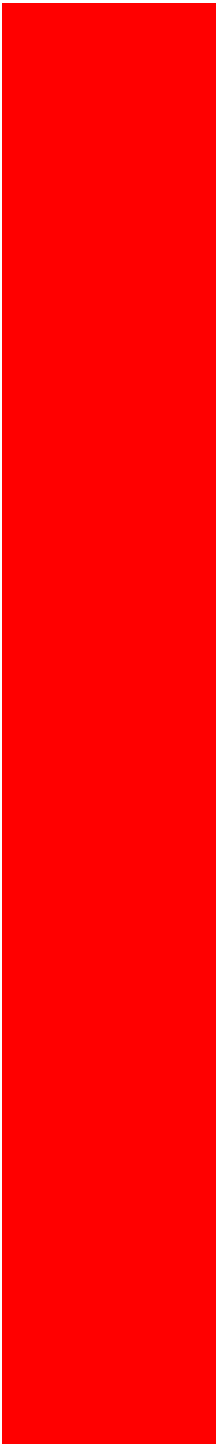


På samtliga priser ovan tillkommer påslag på 2.98 öre/kWh, elcertifikatavgift, energiskatt och moms.

# Framtiden

- Vi räknar med att göra den sista ränteswapen under den närmaste månaden, om inget speciellt händer.
- Uppdaterad underhållsplan håller på att tas fram.
- Energideklaration ska utföras under året.
- Nya avtal på fastighetsskötsel ska tecknas under året.
- När dessa fyra saker är klara gör vi en uppdaterad långtidsprognos. Troligtvis blir inte detta klart förrän i höst och då vet vi bättre om vi kan göra ytterligare förändringar på våra avgifter.





# Information

- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- Förvaltningen
- Trivselaktiviteter
- Uthyrning av föreningslokalen
- Klimatskolan
- Övrigt

# Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

- o Hemförsäkringen är en mycket viktig försäkring och bör skaffas även om du inte tycker du äger något av värde. Om man inte har hemförsäkring kan man drabbas av stora kostnader i samband med brand, översvämning eller inbrott.
- o Till hemförsäkring är det viktigt att ha ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget ersätter skador på det som du har underhållsansvaret för, exempelvis: parkettgolv, fast inredning, vitvaror, alla ytskikt, alla fönsterglas.
- o Även om din bostadsrättsförening har en fastighetsförsäkring, har du som bor i en bostadsrätt ett personligt underhållsansvar för din egen lägenhet.
- o Tänk på att alltid anmäla en skada till förvaltaren och ditt eget försäkringsbolag först, så att man är överens om vem som skall betala vad när lägenheten skall återställas.

# Förvaltning i föreningen

## STYRELSEN

ANSVARAR FÖR  
VERKSAMHETEN

## FÖRVALTARE

Per Svensson,  
Riksbyggen

Ansvarar för:  
Boendefrågor,  
tekniska & juridiska  
frågor

## AMINISTRATION

Malin Lundin,  
Riksbyggen & RB  
EKC i Västerås

Ansvar för:  
Överlåtelse,  
garage, p-platser,  
månadsavgifter

## EKONOMI

Lena Norlund,  
Riksbyggen

Ansvar för:  
Ekonomi frågor

# Förvaltning i föreningen

## FÖRVALTARE

ANSVARAR FÖR  
LÖPANDE DRIFTEN  
I FÖRENINGEN

## VAKTMÄSTARE

Söderlindh &  
Jeppsson

## FELANMÄLAN

Söderlindh &  
Jeppsson

## SNÖRÖJNING

Skanska Väg

## GRÖNGRUPP

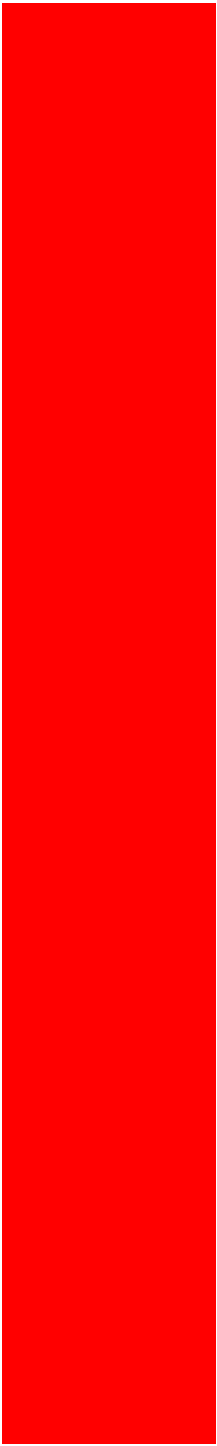
Söderlindh &  
Jeppsson

## UNDERHÅLL & ENERGI

Riksbyggen

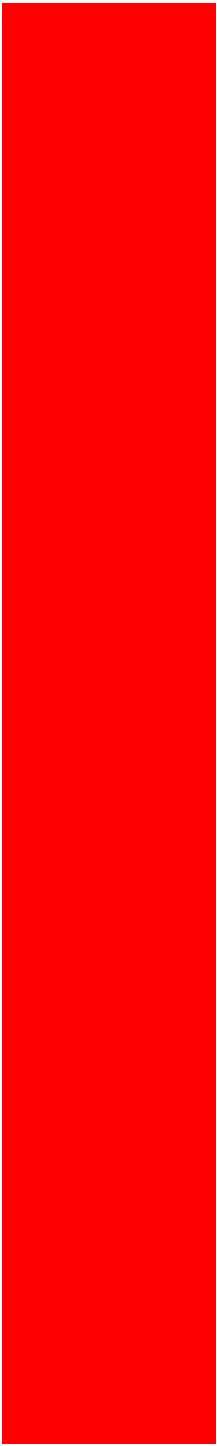
## ÖVRIGA LEVERANTÖRER

El-tjänst, Rörtjänst,  
JR Byggnads mfl



# Kontaktuppgifter

- Kontaktuppgifterna finns på:
  - Hemsidan
  - Trapphusen
  - Soprummen



# Trivselaktiviteter

- Dålig uppslutning senaste året.
- Ska vi ha några aktiviteter?
- Vad ska vi göra?
- Någon som är intresserad att hjälpa till?

# Uthyrning av föreningslokalen

- Idag kostar det 100kr för medlemmar att hyra lokalen och 200kr för icke medlemmar (ex. boende från SMF Juryn).
- Depositionsavgift 500kr för alla.
- Ska vi höja avgiften?
- Ska vi tillåta icke medlemmar hyra lokalen?

# Klimatskolan

- Finns kursmaterial för tre kvällar, som vänder sig till boende i bostadsrättsföreningarna.
- Vi återkommer hur vi kan genomföra detta i vår förening under hösten år 2009
- Någon som är intresserad att hjälpa till med miljöfrågor?

