

Blåsvädersnytt

Nr 71

Ansvarig: Carl Gustaf Sundén
Föreningens e-postadress: biskopsgarden5@tele2.se

November 2016

Nu får vi satsa på underhåll av våra fastigheter

Vi har sedan länge en god ekonomi. Vår soliditet bedömdes av en ekonom av facket vid senaste årsstämman vara mycket god. Taxeringsvärdet för våra hus ligger på 26,6 miljoner och vårt enda lån ligger på 4,6 miljoner. En så omfattande investering som egna värmecentraler till en kostnad av över 1,3 miljoner klarade vi med eget kapital utan att behöva låna något eller höja avgiften. De senaste sju åren har vi haft oförändrade avgifter och har till och med kunnat unna oss en avgiftsfri månad. Så hade vi kunnat fortsätta om vi inte hade blivit påmind om vilka underhållskostnader som väntar inom några år.

Styrelsen har via HSB anlitat några professionella byggare för att sammanställa en underhållsplan för de kommande 30 åren. En sådan måste vi ha enligt våra stadgar. De har besiktigt fastigheterna och bedömt vad som måste åtgärdas. Utöver det finns det underhåll som inte kan besiktigas. Ingen kan se när det blir dags att byta elledningarna eller när vattenledningarna har tjänat ut. Man vet också att radiatorer inte håller hur länge som helst men man kan inte se när bytet måste ske.

Som väl är kan man beräkna det med hjälp av uppgifter om när sådant underhåll har behövts i andra hus. HSB har uppgifter från tusentals bostadsrättsföreningar. Därigenom kan man få fram att elledningar och vattenledningar normalt sett har bytts ut efter 50 år och radiatorer efter 70 år. Våra hus är som bekant 60 år och då kan vem som helst räkna ut att dessa kostnader kan drabba oss när som helst. Eftersom de som gjorde underhållsplanen tyckte att våra hus var väl underhållna trodde de att det kunde vänta till 2020.

Man följer inte en underhållsplan slaviskt. När vi kommer till 2020 och det inte har inträffat några kortslutningar på grund av trasiga ledningar eller några läckage i vattenledningarna så flyttar man underhållet framåt. **Underhållsplanen säger bara att vi skall vara beredda.**

Under de kommande tio åren är kostnaderna för den här typen av underhåll ofantligt stora. **Utöver det normala årliga underhållet behövs det över 15 miljoner.** En bostadsrättsförening skall normalt sett avsätta så mycket pengar varje år att man inte skall behöva höja avgiften eller låna. Enligt HSB:s normer borde vi varje år ha avsatt 600 000 kr de senaste 20 åren. Det har vi verkligen inte gjort. Avsättningen har alltid varit densamma: 80 000 kr per år.

Vi har levt enligt metoden att amortera lånen så mycket som möjligt för att lätt kunna låna när de höga kostnaderna kommer. Med ett lånebehov på 15 miljoner skulle dock den metoden leda till en chockhöjning av avgiften.

Denna metod förkastas av HSB-ekonomerna. **Den är orättvis och näst intill orättfärdig därför att den drabbar fel personer.** Det är vi som har bott i husen i 10, 20, 30 år eller mer som skall betala för att vi använt dessa saker som måste bytas ut. Vid en chockhöjning av hyran 2020 får de som bott här en kortare tid betala för ett underhållsbehov som de knappast varit med om att skapa.

Ekonomerna skiljer på kostnad och utgift. Betalar jag en elräkning i januari ett år så ligger utgiften på det året men kostnaderna avser året före. När det gäller underhållet så ligger utgiften 2020 men kostnaderna alla år dessförinnan.

Vi borde alltså ha höjt avsättningen till underhållsfonden tidigare. Desto större anledning att redan nästa år höja avsättningen till 600 000 kr. För att vi skall klara det måste årsavgiften höjas med 3 % vilket innebär **knapp 100 kr i månaden.** Vår ekonom har gjort en prognos för de kommande fem åren. Då har han räknat med en avgiftshöjning på 2 %, **ca 65 kr**, de kommande åren. Vi kommer ändå att behöva låna.

Enligt mångaas önskemål blir det glöggmingel i garagen lördagen den 3 december kl 14-16.
Välkomna!

