



Medlemsinformation 2003-08-04

Årgång 2003
Nummer 5

2003-08-04

Innehåll:

Tio år med
oförändrade avgifter
Kostnadsutveckling
Räntekostnader och
lån
Fastighetsvärdering
Billig hushållsel
Minskad köpkraft
Förestående underhåll
Garage

Det ska vi fira!

Tio år utan
avgiftshöjning
är väl värt att
fira!

Det gör vi
med en

**Gårdsfest,
9 augusti!**



Tio år med oförändrade avgifter!

Den 1 januari 2004 har avgifterna på föreningens bostadsrätter varit oförändrade i tio år!
I denna information vill vi fästa uppmärksamheten på föreningens ekonomiska utveckling under denna tioårsperiod.

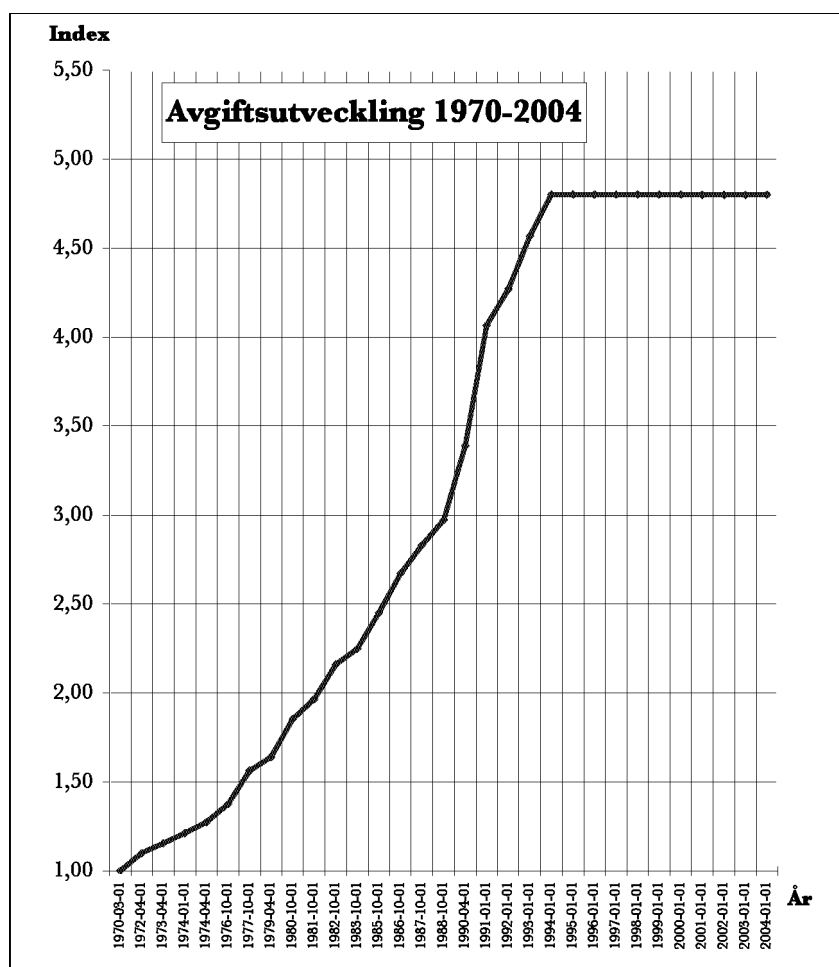


Diagram: Avgiftsutvecklingen i HSB Brf Stenstaliden 1970-2004

Snart trettiofyra år har nu gått sedan de första bostadsrättshavarna flyttade in i vår förening. Diagrammet ovan visar hur avgifterna ("hyrorna") har utvecklats under denna tid. Man kan konstatera att avgifterna höjts med totalt 480 % under den tid föreningen funnits.

Fr o m 94-01-01 har avgiftsnivån varit oförändrad!

Med utgången av augusti månad avslutas verksamhetsåret 2003. Redan nu kan konstateras att föreningen åter genererat ett avsevärt överskott. Någon höjning av avgifterna per 2004-01-01 torde därmed inte bli aktuell.

År 2004 blir därmed det elfte året i rad med samma avgiftsnivå!

Gästlägenhet

Föreningen förfogar sedan 1996 över en lägenhet som, mot viss avgift (f n 60 kr/dygn), får disponeras av medlemmarna för att härbergära nattgäster. Lägenheten är normalt utrustad och det finns sängplats för 4 - 6 personer.

Busshållplats

Efter många om och men, flera förseningar och otaliga telefonsamtal uppfördes under september 2001 en busshållplats i omedelbar anslutning till föreningen. Tre års tjt gav då äntligen resultat!

Brevlåda

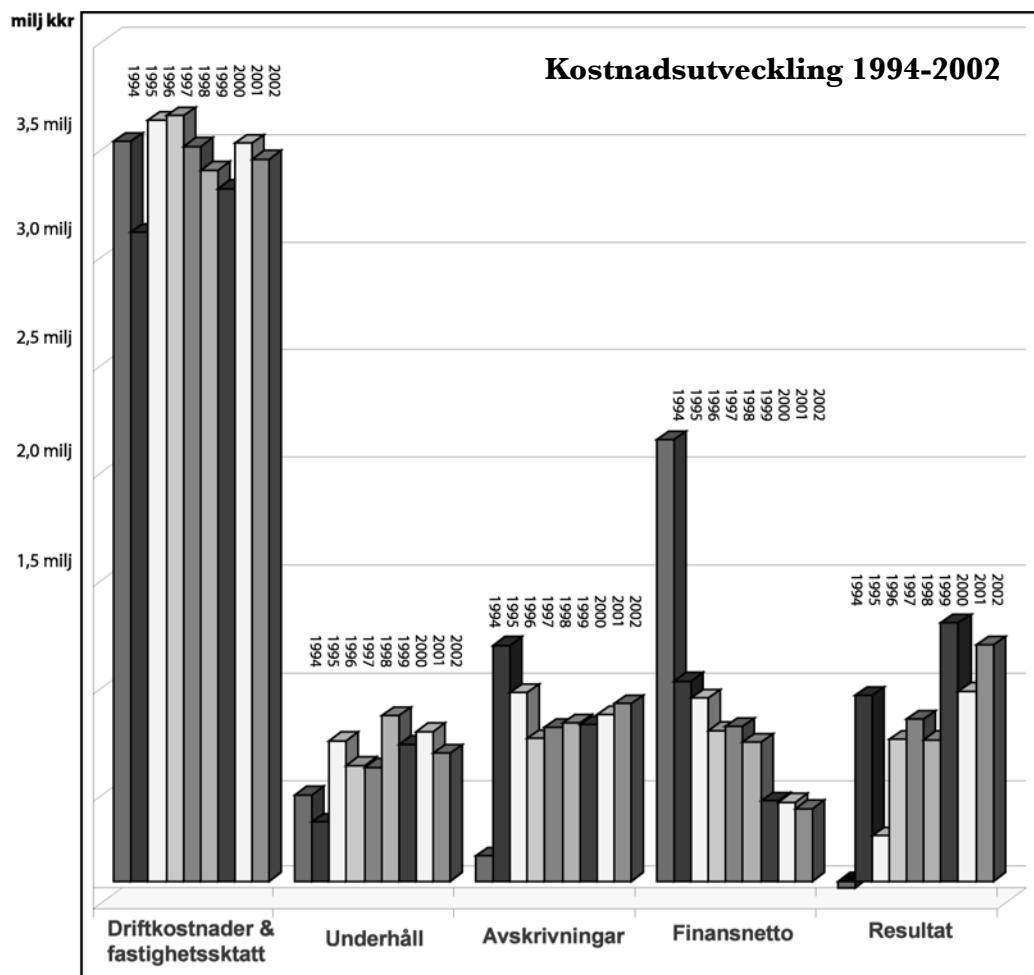
En brevlåda har nyligen uppförts inom föreningens område.

Området

Genom i huvudsak medlemmarnas försorg har ett flertal trevliga uteplatser, rabatter och planteringar tillförts föreningens grönytor. Föreningens trevliga utemiljö har säkert stor betydelse för den allmänna trivselen.

Studie- och fritidsverksamhet

Under de senaste åren har föreningens studie- och fritidsverksamhet utvecklats och omfattar nu ett tämligen digert program. Förutom stadgeenlig föreningsstämma inbjuder vi till medlemsresor, "Semmelträff", adventskaffe, gårdsfester, Valborgsmässofirande, mm, mm.



	Belopp kkr				
1994	3 438	401	118	2 051	-.29
1995	3 016	275	1 097	931	864
1996	3 536	654	878	882	211
1997	3 557	538	664	701	659
1998	3 416	530	715	720	755
1999	3 305	771	738	647	658
2000	3 218	637	729	373	1 201
2001	3 431	697	775	368	885
2002	3 356	596	827	338	1 100

Från de senaste tio årens ekonomiska utveckling kan bl a noteras en mycket avsevärd resultatförbättring, som gjort det möjligt att hålla månadsavgifterna på en låg och stabil nivå.

Jämfört med 1994 blev t ex resultatet år 2002 hela 1 129 kkr bättre, trots att föreningen under 1994 fick 266 kkr mer i statliga räntebidrag än under år 2002 och trots att avskrivningarna ökats till en nivå som är mer än 700 kkr om året högre än 1994!

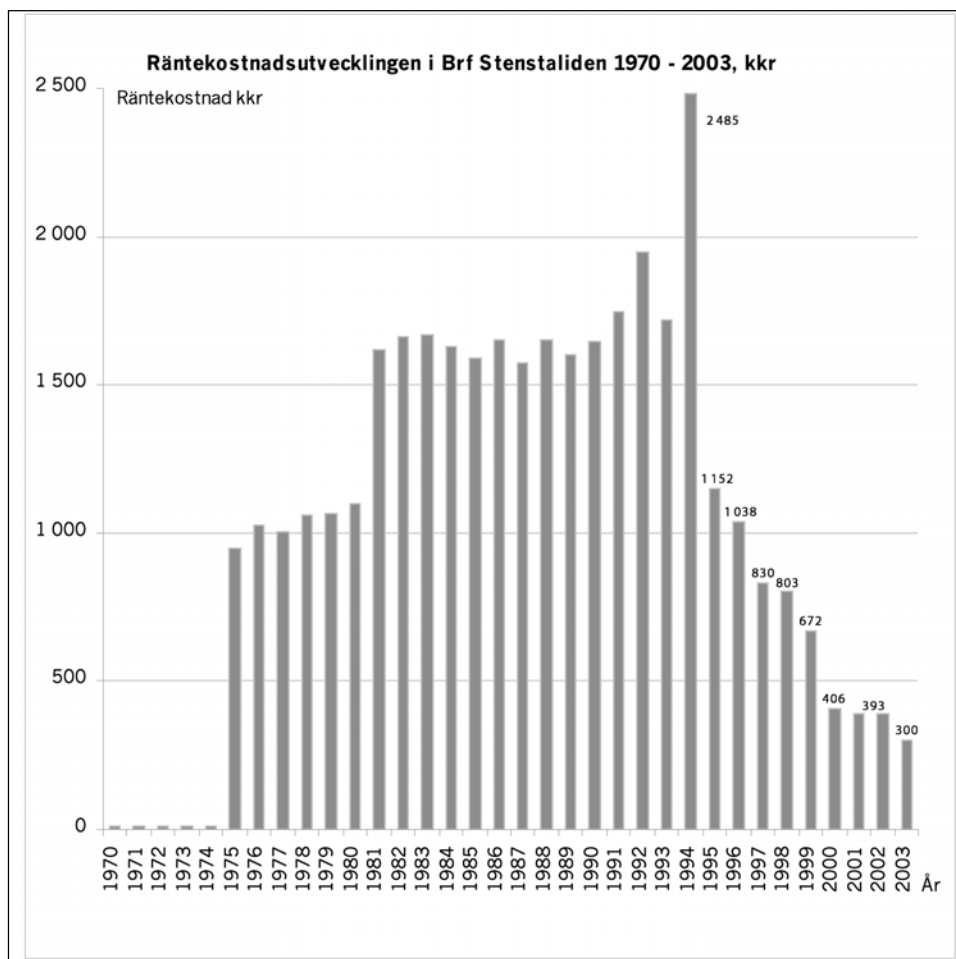
Under de gångna tio åren har i princip allt blivit dyrare. Lönerna har höjts, fjärrvärmesaxan har stigit, avgifterna för vatten och avlopp har skjutit i höjden, elpriset har ökat, etc, etc. Trots detta blev **driftkostnaderna** inklusive fastighetsskatt faktiskt lägre år 2002 än de var verksamhetsåret 1994! Otroligt, men sant!

Underhållskostnaderna ökar med byggnadernas ålder. Underhåll på föreningens fastighet har utförts i den mån behov uppkommit och fastigheten är nu i bra skick och utan eftersatt underhåll.

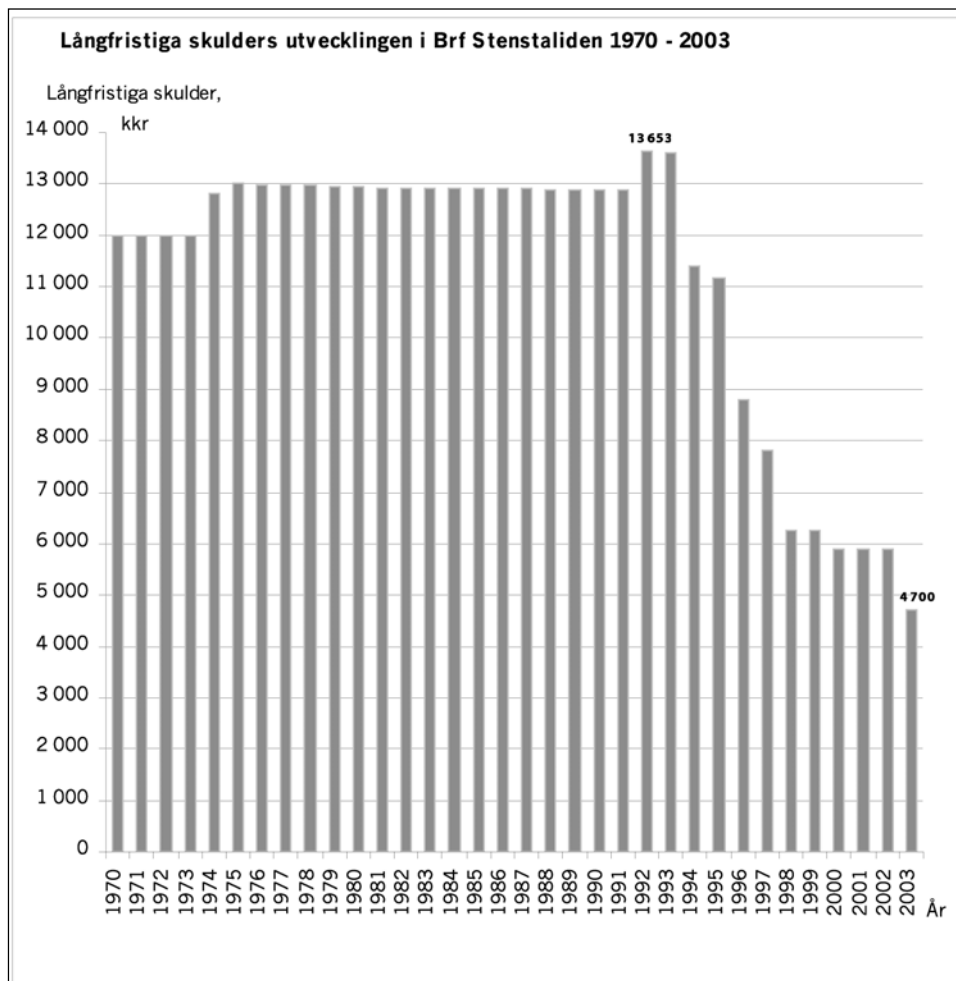
Avskrivningarna har, tack vare den förbättrade ekonomin, ökats med mer än 700 kkr mellan åren 1994 och 2002! Byggnaderna avskrivs med 3,8% om året och de nybyggda garagen avskrivs på blott fem år (20%).

Föreningens räntekostnader har minskat mycket kraftigt, till följd av lägre räntenivå och lägre lån. Detta har medfört att **finansnettot** sjunkit med 82 % mellan åren 1994 och 2002! De sjunkande räntekostnaderna är den huvudsakliga orsaken till föreningens förbättrade ekonomi.

Resultatet har stadigt förbättrats och ligger nu på en hög och stabil nivå. De närmsta åren kommer vi dock sannolikt att få se resultatet försämrats något.



Räntekostnaderna år 1994 uppgick till nära 2,5 miljoner kr. Motsvarande siffra för verksamhetsåret 2003 beräknas bli 0,3 miljoner kr! Föreningens långfristiga upplåningen sjönk under tiden 1993-2003 från 13,7 till 4,7 miljoner kr!



Räntekostnader

Räntekostnaderna de senaste drygt 20 åren framgår av diagrammet till vänster.

Räntekostnaderna verksamhetsåret 2003 beräknas uppgå till knappt 300 kkr. Jämfört med 1994 är nu föreningens årliga räntekostnad nära 2,2 miljoner kronor lägre!

1994 gick mer än 42 kr på varje betald hundralapp i avgift till räntekostnader. Motsvarande siffra för verksamhetsåret 2003 blir runt 5 kr!

Sjunkande räntekostnader de senaste åren är den huvudsakliga orsaken till att avgifterna i vår förening har kunnat hållas oförändrade.

De kraftigt minskade räntekostnaderna beror på att ränteläget är lägre nu än t ex i början på 90-talen, men också på att föreningens långa lån har minskat från 13,7 miljoner kr 1994 till blott 4,7 miljoner i augusti år 2003.

Lån

Diagrammet till vänster visar utvecklingen av föreningens långfristiga upplåning.

Fastighetsvärdering

Föreningens fastighet värderades i september 2001 av Svefab i Karlstad och bedömdes då ha ett marknadsvärde om 29 miljoner kr. De nya garagen och inventarier och maskiner, handverktyg och redskap ingick inte i värderingsunderlaget.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet enligt 2003 års taxering uppgår till 30 953 kkr, varav mark 4 953 kkr.

Av framställningen ovan framgår att föreningen är mycket lågt belånad!



HSB Brf STENSTALIDEN

i Kristinehamn

Stenstaliden 4 A
681 36 KRISTINEHAMN

Tfn o Fax: 0550-821 30
Fastighetsskötaren: 070-558 21 35
E-post:stenstaliden@telia.com

Vi finns på nätet!
<http://welcome.to/stenstaliden>

Mer information om föreningens ekonomi finns på våra Internet-sidor!

Billig hushållsel

Sedan i 1 maj, 2000 har föreningen och föreningens hushåll gemensamma elabonnemang och el upphandlas gemensamt av styrelsen. Efter investeringar i nya mätare, omskarvning av serviser, mm till en kostnad av ca 203 kkr, blev de 201 st nätabonnemangen, som tidigare fanns inom föreningen, till slut blott tre! Medlemmarna får nu kostnaden för hushållsel direkt på hyresavin varje månad. Föreningen sköter mätaravläsningar och administration av elräkningar, mm.

Med utgången av april månad 2003 kunde vi summera resultatet från det tredje året med gemensam el inom vår förening. Vi konstaterar att, hur man än räknar, har våra medlemmars hushållsel blivit minst en halv miljon kronor billigare under dessa tre år, än om var och en haft ett eget abonnemang och själv köpt el till gängse priser.

Minskad köpkraft

Under de senaste tio åren har den allmänna prisnivån, mätt med konsumentprisindex, ökat med runt 14 % (s k inflation). Föreningens intäkter från medlemmarnas månadsavgifter har dock inte ökat i motsvarande mån, utan legat på samma låga nivå under hela perioden från 1 januari, 1994 till dags dato. Intäkterna från medlemmarnas avgifter uppgår till ca 6 miljoner kr/år. Föreningens hyresintäkter har dock ökat något till följd av att fler garage byggts och uthyrts.

Trots att föreningens köpkraft minskat till följd av i stort sett oförändrade intäkter i kombination med höjningen av den allmänna prisnivån, har detta på intet sätt gått ut över föreningens underhåll av fastigheten eller över föreningens investeringsverksamhet. Faktum är att vi, tack vare de besparingar som gjorts, lyckats "sätt sprätt" på avsevärda belopp under de senaste åren.

Hur har då besparingarna använts? Nedan följer några exempel på större underhållsåtgärder och investeringar, mm föreningen, trots allt, lyckats genomföra under den gångna tioårsperioden.

Amortering på lån (1993-2003)	9 milj kr
Nytt låssystem (2003)	0,5 milj kr
Nya knappsatser och manöverställ, mm till hissarna (2003)	1,8 milj kr
Nya tvättmaskiner, mattvättmaskiner, torktumlare (2001)	0,5 milj kr
Fasadrenovering (2000)	2,0 milj kr
Asfaltering av kör- och gångvägar, tennishana, mm (2000)	0,8 milj kr
Friköp av tomträtt (1999)	2,8 milj kr
Nya garage (1997-2002)	1,4 milj kr
Undercentraler och kulvert för fjärrvärme (1996)	0,8 milj kr

Förestående underhållsåtgärder

- Nästa verksamhetsår (2004) ska trapphusbelysningen bytas.
- År 2006 ska vi byta och komplettera lekredskap och utemöbler.
- 2007 ska evakueringsfläktar på taken bytas, likaledes torkskåp och golv i tvättstugorna. Väggarna i tvättstugor ska dessutom målas.

Garage

Sedan rivningarna på grannfastigheten på Stenstaliden inleddes har föreningen ökat antalet garageplatser från 60 st till 107 st! Investeringarna i nya garage (47 garageplatser) uppgår sammantaget ca 1,4 miljoner kr. Avskrivningstiden på de nya garagen är blott fem år. Byggnationen av samtliga nya garage har finansierats med egna medel, dvs utan att öka föreningens upplåning.

När nybyggnationen av garage inleddes hade föreningen 25-30 personer i garagekö och väntetiden för att få garage var ofta 5½-6 år! Alla som vill har nu garage och några har t o m två. Ett par garageplatser finns f n lediga till uthyrning.

