**Gott nytt reliningsår**

Nu går vi in i ett alldeles nytt år med goda förhoppningar om att det ska bli ännu bättre än det föregående.
Reliningen ska förhoppningsvis bli klar till påsk som planerats. Källaren ska om allt går som det ska vara klar vecka 5. Därefter ska alla provisoriska förrådslösningar rättas till och du som lämnat ditt förråd ska få tillbaka det igen.

**Nycklar till relingens etapp 2**Kontoret är lite upp och nervänt, men det är viktigt att vi ändå samlar in resterande nycklar. Det handlar nu främst om nycklarna till Regementsgatan, då Erikstorpsgatan och Skvadronsgatan sedan länge lämnat sina nycklar. Nycklarna kommer inte att återlämnas förrän arbetet besiktigats och godkänts.

Nyckelinlämning sker torsdagen den 18 januari kl 16.00–18.00 eller den 25 januari samma tid på kontoret. Kan du inte då kan du ringa mig 0730-480873, så får vi göra en speciallösning.

**Varför går kompressorn på natten?**Det är många som frågat varför maskinen som låter så måste gå nattetid när inte jobbarna är här. Jag har frågat och det beror på att man fört in strumpan som ska bilda det nya röret på dagtid. Sedan ska den härdas i 12 timmar, då blåser man hela tiden in varmluft i röret så att strumpan spänns ut och ligger an mot det gamla röret under härdningstiden.

**Kan brf Bollebygd bli som HSB brf Ida?**

HSB brf Ida har vi ju läst mycket om i tidningarna på senaste tiden. De har blivit utsatta för bedrägeri i stor skala och medlemmarna har drabbats hårt. Ordförande sitter häktad och styrelsen fick inte ansvarsfrihet, vilket innebär att föreningen kan stämma dem och de blir återbetalningsskyldiga. Även om inte hela styrelsen var med i lurendrejeriet så kan det bli en mycket dyrköpt erfarenhet även för dem som har suttit tysta utan att ifrågasätta. Styrelsen är solidariskt betalningsansvariga, så även den som inte deltagit utan bara passivt låtit saker ske är enligt lagen ansvarig. Så det är inte riskfritt att sitta i en styrelse.

Det är tyvärr inte första gången som ohederliga styrelsemedlemmar försökt skaffa sig lite extrapengar på sin förenings bekostnad. Dock har det aldrig tidigare skett i den omfattning som i brf Ida. Hur kunde det gå så illa när HSB förvaltade föreningen?

**Hur går det till hos oss**?
De inte så ovanliga småbedrägerierna, där någon köper saker till sig själv för föreningens pengar är svåra att genomföra i vår förening. Vi har försökt minimera tillfällena som gör en till tjuv. Vi har dubbel attest på alla inköp, så om man ska kunna sno åt sig måste man vara två i maskopi.

Vi har en handkassa på 2000 kronor som vi köper frimärken, frallor till möten med gäster, engångsmaterial etc annars har vi ingen kontanthantering alls. Vi har heller inga kort. Handkassan redovisas i detalj varje gång nya pengar behöver fyllas på. Har man tappat bort kvittot får man ingen ersättning. Omsättningen på handkassans pengar är inte stor, den förnyas 1-2 gånger per år – de år det blir två gånger är när vi köpt in saker t ex till övernattningslägenheten.

När vi ska lägga ner stora kostnader så har vi en regel som säger att om vi har åtgärder som överskrider två basbelopp ska vi gå ut i en upphandling, där vi försöker få in minst tre olika anbud. Oftast anlitar vi en konsult som expert som hjälper oss att värdera anbuden och som också följer arbetet så att det blir bra utfört. Vi tänker också etiskt när vi handlar upp, vi köper t ex inga svarta tjänster – även om dessa ibland erbjuds till ett mycket lågt pris.

Styrelsens arbetsordning finns utlagd på vår hemsida. Där kan man se hur vi arbetar och hur vi ska arbeta. Denna arbetsordning uppdateras årligen.

Vi har duktiga revisorer som är nyfikna och lägger sig i det mesta. Det är vi riktigt glada för och vi ställer gärna upp och visar vad det nu än är som de vill titta på. Det är en trygghet att ha bra revisorer och det har hänt mer än en gång att de påtalat rutiner som kan förbättras. Det är vi tacksamma för.

Vi är en förening som har lutar oss mycket på HSB och det är sorgligt att se att HSB inte upptäckt och stoppat bedrägerierna i brf Ida långt tidigare. Den viktigaste medlemsförmånen från HSB är enligt deras egen utsago HSB-ledamoten. Att vara HSB-ledamot innebär att man får styrelseutbildning från HSB och när man väl har det placerar HSB ut vederbörande i en bostadsrättsförenings styrelse där man ska sitta som styrelseproffs och ta tillvara medlemmarnas intresse. HSB har en plats i alla HSB föreningars bostadsrättsstyrelser vilket är reglerat genom våra stadgar. HSB Bollebygds HSB-ledamot är Cipi Jugovic, som har hållit stämmorna de senaste åren. Hon är mycket bra, kunnig och positiv. Vi är väldigt glada att ha just henne som HSB-ledamot. Men en sådan fanns också i brf Ida. Var fanns hen, när besluten fattades?

Sydsvenskan har skrivit spaltmeter om brf Ida och det är säkert inte slut än. Dom har också skrivit en lista över vad man ska tänka på när man köper bostadsrätt. Se tipsen nedan. Jag har satt in våra data i exemplen, inte minst för att jag var nyfiken själv var vi befann oss jämförelsevis.

1. **Läs årsredovisingen**
Efter varje avslutat år måste bostadsrättsföreningen göra en sammanställning av sin ekonomiska situation. Läget sammanställs - enligt bestämda regler - i **årsredovisningen**. Där finns uppgifter om vilka pengar som kommit in i föreningen, vilka pengar som betalats ut och vilka tillgångar och skulder föreningen har. Läs noga, har du frågor framför dem på stämman.
2. **Vilka stora investeringar står på tur?**Sydsvenskans nästa råd är att man ska ta reda på vilka investeringar som står i tur. Det är nog så viktigt. Föreningar med mycket låga avgifter har ofta ett mycket eftersatt underhåll och när man till sist tvingas ta itu med de problem som uppstår p g a detta kan det bli dyrt, vilket så klart slår igenom på avgiften. Vi har gjort många stora renoveringar, men det finns så klart alltid nya behov efterhand som vi sliter på fastigheten.

Våra stora investeringar i nutid är hissarna som ska moderniseras så snart reliningen är klar. Vi har ännu inte gjort någon upphandling, men gissar att kostnaden kan landa på cirka 3-5 miljoner för detta arbete. Enligt våra beräkningar behöver vi inte höja avgiften för att finansiera detta.
3. **Hur stora är föreningens skulder?**Föreningens lån är A och O för ekonomin, och därmed för din avgift säger Sydsvenskan. Stora lån betyder stora utgifter för räntor och amorteringar. Men för att förstå hur stora lånen är måste du räkna lite. Ett sätt är att dividera föreningens **långfristiga skulder** som för vår del nu drygt 13 mkr (efter att vi i dagarna tagit upp nya lån på 6 mkr för reliningen) med **nettoomsättningen** som i vårt fall är cirka 5,2 mkr – vi får då ett värde på 2,7. En tumregel är att under 5 är bra, över 10 dåligt och över 20 riktigt riskabelt säger Sydsvenskan.

Ett annat nyckeltal får du fram genom att **jämföra räntekostnaderna med nettoomsättningen**. Vi har idag 13 140 000 i lån med en beräknad årsränta på cirka 236000 kronor. Enligt Sydsvenskan är det utmärkt om kostnaden är under 20 procent av omsättningen. I vårt fall hamnar vi på 17 %, så vi kan nog säga att vi inte är överbelånade, även om vi är mycket hjälpta av det för tillfället mycket låga ränteläget.
4. **Hur stor är din del av föreningens skulder?**Ta föreningens **långfristiga skulder** och multiplicera det med **lägenhetens andelstal**. Jag har i mitt räkneexempel valt en 2:a på 63 kvm vars andelstal är 0,84628 som jag dividerar med våra långsiktiga lån. Jag får då fram att skulden som belastar lägenheten i exemplet är ungefär 111 000 kronor. Om räntorna går upp 1 %, så kommer månadsavgiften för exempellägenheten att behöva höjas med 91 kronor.
5. **Finns det pengar till underhåll?**Det är aldrig populärt att höja avgifterna i en förening. Men för att betala framtida investeringar bör en bostadsrättsförening egentligen spara pengar, säger Sydsvenskan. Om underhållsplanen flaggar för stora kommande investeringar, men föreningen saknar sparkapital, kommer det nya taket eller fönstren att behöva betalas med nya lån.
En tumregel är att föreningen behöver spara ungefär 150 kronor per kvadratmeter och år för underhåll - något som bara en av tre föreningar i Sverige klarar idag.

Vårt sparbehov skulle då uppgå till drygt en miljon årligen. Vår filosofi är inte att spara på banken utan vi baserar månadsavgiften på aktuella driftskostnader plus beräknade kostnader för kommande renoveringar. Det är ju rimligt att fördela kostnaden under tiden vi sliter på vad det nu är som ska renoveras. Det innebär att månadsavgiften är lite högre än vad de direkta kostnaderna för driften är. När vi fått ett litet överskott amorterar vi ett lån, vilket gör att vi befinner oss i ett bra läge när vi väl behöver ta upp nya lån för nya åtgärder. Det är vårt försök att undvika chockhöjningar av avgifterna. Vi kan ju inte lova 100 % att det aldrig kommer att ske en saftig höjning, katastrofer kan ju alltid inträffa, men om inte så sker kommer vi att höja lite efter hand som det behövs. Vi baserar avgiften på långsiktiga ekonomiska kalkyler där underhållsplanen ligger till grund.

En sak som inte Sydsvenskan tar upp, men som är väldigt viktigt när man köper lägenhet, det är att kontrollera om föreningen arrenderar eller har friköpt mark. Många föreningar, särskilt här i Slottstaden, har arrendekontrakt som är mycket gamla och som ska omförhandlas inom kort. Detta kan bli chockartat dyrt. En förening som betalat 8 000 kronor om året i arrende har av kommunen fått veta att det nya priset kan landa på 1.6 mkr årligen. Föreningen i fråga har cirka 80 medlemmar, vilket kan innebära en årskostnad per medlem på 20 000 kronor, som ska läggas ut på avgiften!

Vi äger marken som vår fastighet står på – det känns mycket bra.

**Respektera föreningens ordningsregler!
Festande**Styrelsen har fått klagomål av flera slag. Bland annat på att det förekommer ett vilt festande i föreningen. Det är inte förenligt med våra stadgar. Det ska egentligen vara lugnt och tyst kl 22.00 enligt gängse regler. Har man fest så kan man så klart rucka lite på dessa regler, men det är inte OK att ha fest så länge och så högt att inte grannarna kan sova nattetid. Vill man ha så vilda fester får man hyra en festlokal! Vi har fått information om medlem som festat till fem på morgonen. Det är rena tortyren för grannarna som vill sova och inte alls acceptabelt. Tänk på att det är ett bostadshus ni bor i. Det finns folk som arbetar på helger och behöver sin nattsömn även en fredag- eller lördagnatt och man har inte rätt att festa runt så mycket att omgivningen hålls vaken oavsett vilken dag det är.

**Renoveringsarbete**Det finns klart fastställda regler för när ni får hamra och spika i föreningen. Dom som fått lov att renovera har skrivit på en renoveringsansökan där det klart framgår när det är tillåtet att jobba på lägenheten.
Dessa tider är:
Vardagar 08.00-20.00
Lördagar och dag före helgdag 08.00-16.00.
Övrig tid ska det vara tyst i huset. Det betyder att du inte får jobba med lägenheten på söndagar och helgdagar.

Våra lägenheter är byggda för 75 år sedan. Det är mycket lyhört i huset.

**Sålda lägenheter och försäljningspriser 2017.**Under 2017 har 11 överlåtelser skett. Genomsnittliga kvadratmeterpriset är 37 551. Det finns naturligtvis stora variationer beroende på skicket av lägenheten.

**Vad har hänt med kön till P-platserna?**Under 2016 har två P-platser bytt hyresgäst. Dessa har stått i kö cirka 9 år. Det är alltså fortsatt långa väntetider.

**Containern kommer på fredag!**