



Brf Gräddhyllans informationsmöte den 7 nov 2012, angående höjning av avgifter för medlemmar samt hyreshöjning för samtliga parkeringsplatser.

Styrelsen har beslutat, 2012-10-07, att avgiften ska höjas med 10 % från 1 januari 2013 för medlemmar. Denna avgiftshöjning är reglerad till december månads utskick av avierna.

Samtidigt kommer också avgifterna på parkeringsplatserna att höjas för både medlemmar och hyresgäster. De vanliga parkeringsplatserna höjs till 200 kr/mån och parkeringsplatserna med el höjs till 300 kr/mån. Detta gäller samtliga parkeringsplatser. För såväl hyresgäster som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Denna höjning kommer även den att var reglerad till december månads utskick av hyresavierna.

Bakgrunden till ovanstående är att Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan har gått med förlust samtliga år, sedan ombildningen 2009. Avgifterna har trots detta aldrig justerats. Avgiftshöjningen är både för att täcka ökade kostnader för bland annat uppvärmning och sophämtning, men även för reparationer och underhåll.

Styrelsens mål är att föreningen inom några år ska kunna redovisa ett så kallat nollresultat. Samtidigt som avsättningen till "Avsättning fond yttre underhåll/ Föreningens reparationsfond" ska sättas utifrån en flerårig underhållsplan. Istället för som en schablon på 0,3 % av taxeringsvärdet. Detta för att föreningen ska ha en så god kontroll som möjligt på kommande reparationer och underhåll.

Varje år säljer föreningen och omvandlar enstaka hyreslägenheter till bostadsrätter, som ger oss inkomster till att amortera våra lån med. Därmed får vi lägre räntekostnader. Till följd av detta får vi också lägre hyresintäkter då hyreslägenheterna har högre hyra än bostadsrätternas avgift. Vinsterna av dessa försäljningar innebär att föreningen slipper stå för renovering och underhåll för dessa hyreslägenheter. Vinsterna vid dessa försäljningar av hyreslägenheter går av redovisningstekniska skäl inte via resultaträkningen, utan går direkt in under så kallade "Inbetalda insatser" respektive "Upplåtelseavgifter" under bundet eget kapital i balansräkningen.

På grund av detta bör vi och potentiella köpare titta på hela det egna kapitalet, både bundet (vinster från försäljning av hyreslägenheter) och fritt (alla årens ansamlade förlust) när man värderar föreningens ekonomi och inte enbart resultaträkningen. Detta kommer styrelsen att kommentera i kommande årsredovisning för 2012. Vi kommer också att kommentera nyckeltalen för att uppmärksamma att utvecklingen ser mycket positiv ut för föreningen, vilket bland annat består av minskade belåningar per kvadratmeter etc.

/Styrelsen

Sammanställning jämförelsetal

RESULTATRÄKNING (KSEK)	Utfall 2009	Utfall 2010	Utfall 2011	Prognos 2012	Prognos 2013 inkl höjning
Intäkter	3 510	4 153	4 109	4 086	4 371
Räntenetto	-924	-945	-1 188	-1 061	-1 026
Driftskostnader	-1 173	-2 079	-2 540	-2 540	-2 540
Underhåll	-733	-275	-250	-200	-200
Avskrivningar	-305	-821	-128	-128	-128
Övrigt	-435	-528	-608	-608	-608
Resultat	-60	-495	-605	-451	-131
Avsättning underhåll	-134	-134	-168	-168	-168
Resultat efter avsättning	-194	-629	-773	-619	-299

EGET KAPITAL (KSEK)	Utfall 2009	Utfall 2010	Utfall 2011	Prognos 2012	Prognos 2013 inkl höjning
Bundet eget kapital (ökar)	61 953	67 053	69 038	70 505	71 505
Fritt eget kapital (minskar)	-194	-689	-1 294	-1 914	-2 045
Utgående balans eget kapital	61 758	66 364	67 743	68 592	69 460