

Bostadsrettsforeningen Fritid 1

Vintergatan 13, SÄffle

Informasjonsskriv senhøst 2014

**Kjære bostadsrättsinnehavere.**

**Tiden flyr av gårde og 4 måneder er allerede gått siden årsmøtet ble arrangert, og julen nærmer seg meg raske skritt.**

**Normalt har vi i denne perioden hatt 2 styremøter, men grunnet sykdom har vi vært nødt til å utsette disse. Vi har hatt et møte i midten av oktober og neste møte vil bli avholdt i månedsskiftet november/desember.**

**Imidlertid har det vært en forholdsvis rolig periode, og saker har blitt ordnet på vanlig måte via E-mail og telefonkontakter.**

**Beregnet årsresultat 2013.**

**Som dere sikkert husker så vedtok årsmøtet et driftsbudsjett på minus SEK 37.000.**

**Som et ledd i vår kostnadskontroll har vi med basis i faktisk driftsresultat pr. august foretatt en beregning av hva resultatet vil bli pr. 31.12. Dette ender på minus SEK 25.000, altså noe bedre enn godkjent budsjett. VI understreker at dette er foreløpige beregninger, og at det selvsagt kan skje uventede ting resterende del av året.**

**Imidlertid er det grunn til stor bekymring når det gjelder svekkelsen av den norske krone mot den svenske. I vårt budsjett har vi lagt inn en valutakursdifferanse på SEK 135.000, mens etter vår nye beregning vil denne utgjøre SEK 89.000, dvs. hele SEK 46.000 mindre enn forutsatt. Dersom våre utgiftsposter slår til som beregnet tas noe av dette tapet igjen, men ikke alt.**

**Reparasjon og vedlikehold.**

**Her har vi dessverre i høst fått noen negative overraskelser. Vi fikk melding fra en av medlemmene som hadde oppdaget lekkasje i taket over sin balkong. Vi foretok da en nærmere undersøkelse av alle de øvrige, og lekkasjer ble oppdaget på ytterligere 2. Styret bestemte da at taktekking skulle foretas på samtlige tak. Anbud ble innhentet, og som vanlig var det umulig å få en fast pris på oppdraget. Etter møte med tilbyder ville prisen variere fra maksimalt SEK 86.000, basert på 5 dagers arbeid, ned til SEK 55.000 basert på gjennomføring på 3 dager. Heldigvis greide de jobben på 3 dager til en kostnad på noe over SEK 53.000.**

**Den andre overraskelsen var at asfalten på parkeringsplassen er blitt delvis ødelagt. Bakgrunnen til dette var at utenlandske trailere har benyttet området som snuplass. Dette medførte at ca. 50 kvadratmeter asfalt ble revet opp. Her hadde vi ikke annet valg enn å foreta legging av ny asfalt til en kostnad på noe over SEK 18.000.**

**Ved at store vogntog kjører rundt garasjen medfører det også stor fare for at parkerte biler kan bli skadet.**

**Styret har diskutert hva som må gjøres for å stoppe slik trafikk av fremmede kjøretøy, men har ikke kommet frem til løsning. Det nærmeste er montering av låsbar bom ved oppkjørselen, men det vil bety praktiske problemer.**

**ANMODNING TIL MEDLEMMENE: STYRET VIL SETTE PRIS PÅ KONSTRUKTIVE FORSLAG TIL LØSNING, SLIK AT VI KAN STENGE FOR ALL FREMMED TRAFIKK PÅ PARKERINGSOMRÅDET.**

**Vi har også oppdaget vannlekkasjer i rørsystemene i begge vaskerommene, og her har vi umiddelbart foretatt utbedring. Vi har også satt opp skilt om hvilke kraner som skal stenges etter bruk av vaskemaskinene. Vi oppfordrer alle brukerne til å følge dette pålegget, slik at vi unngår nye lekkasjer. Sørg også for at informasjon om bruk av maskiner og kranstegning gis til venner dere måtte ha på besøk og som bruker vaskeriene.**

**Budsjett 2014.**

**Arbeidet med budsjettet for neste år er i full gang. I vårt forrige informasjonsskriv sa vi, sitat:**

**”etter flere års innsats på områdene elektrisitet, fjernvarme, vann og avløp med utprøving av flere kontrollsystemer og tekniske opplegg, føler styret at vi nå har kommet til veis ende med selve forbruket. Hvordan prisutviklingen vil bli er imidlertid vanskelig å si noe om. Fjernvarmen er som kjent den største utgiftsfaktor, og utgjør ca. 30 % av totalbudsjettet,” sitat slutt.**

**Vi har allerede mottatt skriv fra Säffle Fjärrvärme at prisen økes fra 1. januar. Vi har gått inn i forhandlinger om faste priser de neste 2 år, men i skrivende stund er ikke forhandlingene avsluttet.**

**Som vi har sagt ovenfor under avsnittet ”beregnet årsresultat” bekymrer utviklingen i valutakursen oss. Vi har i alle år nytt gleden av en meget sterk norsk krone mot den svenske. I 2012 oppnådde vi i snitt en kurs på ca. 0,855. Da kunne vi bokføre SEK 167.000 i kursdifferanse. Dette anser styret som helt urealistisk å oppnå i 2014.**

**Det er meget vanskelig å tippe hva kursen vil bli i 2014, men vi ønsker ikke å gamble på dette. Vår foreløpige vurdering tilsier at vi legger oss på 0,94, men vil bli fulgt meget nøye.**

**Ut fra det kostnadsbildet vi har i dag, vil vi med den svake norske valutaen få store vansker med å drifte foreningen uten å tære på egenkapitalen. Styret har derfor på styremøtet 12. oktober enstemmig vedtatt å øke årsavgiftssatsen (husleien) med 5 % fra 1. januar 2014.**

**Prinsipielt mener vi det er best med mindre jevne reguleringer enn å måtte foreta store økninger med lengre mellomrom. Vi registrerer at på alle områder skjer det kostnadsøkninger som vi må inndekke meg høyere inntekter.**

**Når det gjelder kostnadssiden består denne hovedsakelig av bundne poster, og også her er det rimelig å regne med prisstigninger. Slik styret ser det, er det på vedlikeholdssektoren at vi har størst mulighet å justere oss, og vi tenker da på utsettelse av de oppgavene som står i vår langtidsplan for 2014. Dette vil bli løpende vurdert med sikte på å nå et driftsresultat i såkalt ”break even”. ( pluss/minus 0)**

**Vi viser for øvrig til eget avsnitt om husleieøkningen.**

**Økning av husleien gjeldende fra 1. januar 2014.**

**Som nevnt ovenfor har styret vedtatt å øke husleien fra 1. januar med 5 %. De til enhver tids sittende styrer har gjennomført løpende kostnadskontroller, og vi har lykkes med å presentere gode driftsresultat. Men det er ingen grunn til å legge skjul på at alle de store prosjektene som har vært nødvendig og lånefinansiere, har vært mulig å gjennomføre med bakgrunn i en meget sterk norsk valuta mot den svenske. I de beste årene har vi kunnet bokføre om lag**

**SEK 200.000, og i regnskapet for 2012 SEK 167.000.**

**Dessverre er nå situasjonen en annen. I skrivende stund pendler kursen rundt 0,94. Dersom vi forutsetter at denne situasjonen stabiliserer seg, vil vi i 2014 kunne bokføre et beløp på SEK 81.000 (5 % stigning inkludert). Sammenlignet mot det vi oppnådde i 2012 er dette en svikt på SEK 86.000. Den forsiktige økningen på 5 % dekker ikke opp hele denne svikten.**

**Av erfaring vet vi at det oppstår uoverensstemmelser ved innbetaling av husleie når justeringer blir foretatt. Vi vedlegger derfor en egen side med nødvendig forklaring til hva dere må passe på når innbetalinger for 2014 starter.**

**Hvordan bruke våre valgte varamedlemmer.**

**Over flere år har vi gjennomført ordningen med at alle dokumenter og all nødvendig informasjon har blitt tilsendt varamedlemmene. I tillegg har de også hatt anledning å delta på våre styremøter. I tilfelle styret har vært fulltallig har varamedlemmene møtt kun som observatører uten stemmerett. Denne prosedyren mener vi er svært viktig for å opprettholde kontinuitet, slik at når disse eventuelt inntrer som ordinære styremedlemmer er godt informert om hva styrearbeid innebærer. Denne ordningen har styret bestemt fortsetter også kommende år, men det er selvsagt opp til ethvert valgt styre å bestemme om denne ordningen skal fortsette.**

**Informasjonshefte og egen webside.**

**For flere år siden utarbeidet styret et informasjonshefte til medlemmene, og ansvaret for dette arbeidet ble pålagt et av styremedlemmene å holde vedlike. Dessverre har vi vært så uheldige at alle de forskjellige som har hatt ansvaret for dette har solgt sine leiligheter. Siste i så henseende var vår sekretær Sissel-Rita Jakobsen.**

**V har også etablert en egen web-side hos vår hovedforening i SBC (SvenskbostadsrättsCentrum).**

**På vårt siste styremøte, som også vårt varamedlem Finn Rognstad deltok på, var han villig til å overta ansvaret for dette. Vi tar som forutsetning at ikke alle medlemmene har adgang til Internett, så foreløpig vil han utarbeide både et manuelt informasjonshefte, samt sørge for at vår nettside til enhver tid er oppdatert. All informasjon på sistnevnte kan dere finne på** [**www.fritid1.bostadsratterna.se**](http://www.fritid1.bostadsratterna.se)

**Styret er takknemlig for at Finn har påtatt seg dette arbeidet, men vi understreker at det er alle medlemmers plikt til å gi innspill til slik at foreningen utad kan vise seg som en veldrevet forening.**

**Kontrakter for 2014.**

**For styret er mye av høstens arbeid konsentrert om kontrakter for kommende år. Som nevnt tidligere tar vi sikte på å inngå lengre avtale på fjernvarme. Dette er vår største utgiftspost og det vil være av stor viktighet at denne kan forankres over et lengre tidsrom. Vi tar sikte på at alle avtaler vil være ferdigforhandlet i løpet av året.**

**Salg av leilighet.**

**For første gang er en leilighet blitt solgt til en svensk person. Denne leiligheten tok det langt tid å få omsatt, men etter flere nedjusteringer av prisen ble den til slutt solgt.**

**Det er ingen grunn til å skjule at styret ikke var særlig fornøyd med dette, da vi ikke ønsker at det skal bre seg en oppfatning at i Vintergatan 13 omsettes det leiligheter til lave priser. Styret har selvsagt ingen påvirkningskraft på dette, men vi håper at dette ikke blir trenden videre fremover. Selv om det er en svensk person som har kjøpt, vil husleien bli innbetalt i norske kroner.**

**Innbrudd.**

**For første gang i foreningens historie har vi hatt innbrudd. Dette skjedde hos Ulla-Rita Fjeldheim i oppgang A. Tyven (e) knuste vinduet i ytterdøra på baksiden og kunne da ta seg direkte inn i leiligheten. Der fikk de tatt med seg TV, radio og diverse annet utstyr, og ellers foretatt det Ulla-Rita betegnet som hærverk. Hun anmeldte innbruddet til politiet, men fikk som svar at de ikke kunne komme da de hadde andre viktigere saker å ta seg av på dette tidspunktet. Skaden hos Ulla-Rita går på hennes innboforsikring og vedrører derfor ikke foreningen.**

**Skaden på ytterdøra går på vårt bostadsrättstillegghos IF, men her har vi en egenandel. På skrivende tidspunkt er ikke denne skaden avklart med IF.**

**Reisefravær styremedlemmer.**

**Det er en kjent sak at pensjonister i større og større grad øker sin reisevirksomhet, og det skjer også blant våre styremedlemmer. Dette setter oss selvsagt i en vanskelig situasjon, og ble derfor en egen sak på styremøtet 12. oktober. Det som skjer er at formannen Gunnar Nilsen er fraværende i tidsrommet 7. januar-6. mars 2014, og styremedlemmene Leif Botilsrud og Karen Wibe-Lund i tidsrommet 1. desember 2013- 15.april 2014.**

**Hvordan løser vi dette?**

**Formannsvervet overtas av nestformann Egil Nordeng.**

**Tilsynsjobben til Leif Botilsrud overtas av Harald Hambro**

**Styremedlemsansvaret for Karen Wibe-Lund overtas av Finn Rognstad**

**Sentralnøkkelen til Botilsrud overtas av Harald Hambro, og dersom han ikke er tilstede vil denne ligge hos Rognstad. Dersom sistnevnte skulle være bortreist noen dager vil nøkkelen bli oppbevart av Alf Ervik.**

**Vi håper at vi på denne måten har sikret oss at disse personene vil løse de problemene som måtte oppstå. Et eksempel som vi opplever er at medlemmer eller venner har glemt nøkkelen til sin leilighet. Ved å henvende seg til en av disse vil problemet bli løst.**

**Vi vedlegger styrets sammensetning slik at dere kan se hvem som dere skal kontakte dersom det blir nødvendig.**

**Når det gjelder Alf Ervik kan han, dersom det blir nødvendig, kontaktes på telefon 00 46 533 41801 eller 00 47 472 52 771.**

**Da går vi inn i årets siste måned, og fra styret er det bare å ønske dere alle**

**En riktig god jul og alt godt i det nye år!**

**Hilsen**

**Styret BRF Fritid 1**

**Vedlegg:**

**Bankgiroblanketter for perioden januar-april 2014**

**Styresammensetning for perioden 23/6-2013-21/6-2014**

**Informasjonsskriv senhøst 2013**

**Prosedyre ved innbetaling av husleie.**

**Viktig melding!**

**Som dere ser øker vi husleien fra 1. januar 2014. Av erfaring vet vi at ved slike endringer oppstår det uoverensstemmelser ved de første innbetalingene. For å unngå dette og samtidig slippe ekstra kostnader fra vår regnskapsfører, legger vi ved en instruks om hvordan dette skal gjøres fra hver enkelt av dere.**

**Iflg. vårt regelverk skal innbetalingen av den månedlige husleien være innbetalt senest siste arbeidsdag i måneden forut for den aktuelle måned. VI har imidlertid akseptert at dette skal være innbetalt senest første arbeidsdag i den aktuelle måned. Eksempelvis skal januarleien innbetales senest 2. januar 2014.**

**Her er styrets opplisting av prosedyren som skal følges:**

1. **De som har fast trekk i sin bank.**

**Sørg omgående for at endringen blir meddelt banken**

1. **De som foretar månedlige innbetalinger**

**Benytt alltid det KID-nummeret som står på bankgiroblanketten for angjeldende måned**

1. **Til de personer som betaler for flere måneder ad gangen**

**Bruk ikke KID-nummer, men skriv melding f. eks. ” husleie N. N for januar-april”**

**Det er viktig at KID-systemet brukes korrekt, da hele oppfølgingssystemet hos regnskapsfører er basert på dette. Har dere noen problemer ber vi dere ta kontakt med en av oss i styret.**

**Styret november 2013.**