

Brf Autopiloten 7

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck
Org. nr 716426-2748
www.autopiloten7.se
bankgiro 687-8805

Maj 2018

HUR SÄKERSTÄLLS UNDERHÅLLET I FÖRENINGENS HUS ?

Många bostadsrättsföreningar har angett i sina stadgar att ett visst belopp årligen ska sättas av till en underhållsfond, som sedan kan tas i anspråk när behov uppkommer. Föreningen är då sin egen bank, där likviditet ligger låst på ett långt ifrån smidigt sätt.

Styrelsen i BRF Autopiloten 7 har övergett detta system, och använder sedan ca 6 år tillbaka inte underhållsfond. Istället finns en marginal i uttaget av medlemsavgifter, som i nuläget är inriktad på att avgiften kan hållas oförändrad så länge låneräntan årsvis inte överstiger 3,5 %. Denna princip medför att ett överskott uppkommer årligen. Detta överskott används för de mindre underhållsåtgärder som uppkommer eller planeras under året, utöver de planerade. Oftast blir det en del av överskottet kvar, som då används att genom extraamortering sänka föreningens lån.

En underhållsplan är upprättad och uppdateras årligen. Underhållsbehov planeras efter när de förväntas uppkomma, inom ett, tre eller tio år. Budgeten innehåller varje år en post för de underhållsåtgärder som är planerade under året. De riktigt stora underhållsbehoven, gällande t ex fasader, yttertak och stamrenovering, ligger alla längre bort än tio år. När dessa börjar bli aktuella planeras de att bli utförda i en samordnad entreprenad, och finansieras genom lån. Genom att de befintliga lånen minskar årligen genom amorteringar finns då ett tillfredsställande låneutrymme, och eventuell avgiftshöjning kan antas bli måttlig eller utebli.

Styrelsen