

Höjda avgifter

På stämman för bara några månader sedan berättade ordföranden att stambytet blivit billigare än planerat och att ekonomin var god. Så var också bilden av ekonomin då. Men sedan dess har flera händelser inträffat som påverkar oss mycket och har ställt oss inför en helt ny situation.

Historia

Redan 2007 reagerade den då tillträdande styrelsen på att avgifterna inte hade höjts på länge och började då en långsiktig genomgång av föreningens ekonomi. Varför steg inte avgifterna när allt annat stiger i pris? Diagrammet på andra sidan visar att priset på en genomsnittlig trerumslägenhet i Sverige stigit med cirka 24 % mellan 1995 och 2007 medan avgiften i föreningen bara stigit med 7%.

Efter en hel del utredningsarbete kunde styrelsen konstatera att mycket underhållsarbete skjutits på framtiden. Vi startade då med att åtgärda det som var mest brådskande, stambytet och byte av elledningar.

Vi såg också att det förekom en hel del slöseri. Lokaler lånades ut gratis, lokalhyror var alldeles för låga och kontrakt omförhandlades sällan. Det rättades till allt efter som och ekonomin såg ut att vara i god ordning även om vi skulle få betala för stambytet med 3 stycken 5 % höjningar. Till detta genomfördes två höjningar för att täcka ökade kostnader för annat underhåll av husen.

Vad har hänt nu?

I början av året börjar arbetet med budgeten för nästa budgetår som börjar i september. I maj informerades styrelsen om att utgifterna ökat kraftigt och att avgifterna måste höjas mer än beräknat. Frågan var då vad som hade hänt?

Elpriser och räntor

I dagarna kan man läsa om hur svenska folkets förmögenheter minskar pga de höga elpriserna och de stigande räntorna. Det gäller även för oss. Speciellt illa är det att föreningen sparat alldeles för lite för att kunna betala för framtida underhåll med sparade pengar. Det har gjort att vi fick låna mycket pengar till stambytet och till andra renoveringar som krävts. Det märks nu när räntorna stiger mer än vad vi räknat med.

Underhållsplanen

En annan händelse var att uppdateringen av underhållsplanen färdigställdes under våren. Underhållsplanen skall innehålla en specifikation på allt underhåll som skall utföras under 40 år framöver och vad detta beräknas kosta. Dessvärre visade det sig att de i underhållsplanen beräknade framtida kostnaderna inte uppdaterats på många år och därför var på tok för låga. Diagrammet visar hur extremt mycket byggprisindex (BPI) har stigit bara sedan 1995 så vi är tvungna att göra stora avsättningar för framtida underhåll för att inte hamna i samma situation som tidigare där kostnader lastas på senare generationer.

Dessutom så hittade man flera andra stora och dyra projekt som liksom stambytet inte fanns med i planen. Framför allt gäller det vårt nästa stora underhållsprojekt, renovering av vatten i mark och renovering av ytskikt, som inte var med. Det gäller alltså alla olika rörledningar som ligger nedgrävda i marken och som nu är 60 år. Ytskikten görs samtidigt.

Kostnader för kreditiv och pantbrev

Den beräkning som styrelsen fick och som beskrev hur mycket avgifterna behövde höjas för att täcka räntor och avbetalningar på stambyteskostnader var allt för snålt tilltagen. Våra lånekostnader har blivit mycket högre än de uppskattningar som styrelsen fick. Kostnaderna för räntor, pantbrev och byggkreditiv har blivit betydligt högre.

Varför har det blivit så här?

Kort kan man säga att föreningen tidigare haft dålig koll på prisutvecklingen. Avgifterna har hållits låga genom att man inte sparat tillräckligt för att betala för framtida underhåll eller genom att nödvändigt underhåll inte utförts. Det har varit bra för de som bott här länge och som onekligen haft låga avgifter.

Budgetförslag

Ett krav är att våra avgifter täcker kostnaderna för förvaltning, skötsel, räntor, skatt och framtida underhåll så att inte blivande medlemmar skall behöva stå för kostnader som vi har orsakat. Budgetarbetet har visat att föreningens intäkter (avgifter och hyror) inte täcker kostnaderna därför måste höjas betydligt mer än tänkt.

Styrelsen kan inte blunda för situationen utan måste agera. Vi kan inte skjuta på nödvändigt underhåll som borde gjorts för 20 år sedan.

Vi kan inte bortse från stigande elpriser och stigande räntor utan måste säkerställa en trovärdig och hållbar budget så att vi slipper likviditetsproblem och inte tappar bankernas förtroende för oss.

Hyrar för P-platserna har höjts med 40 % pga kommande renovering av ytskikt, belysning och elstolpar (höjning tidigare lades pga av vårt ekonomiska läge vilket tyvärr inneburit att information inte hunnit lämnas ut)

Avgiften för bostadsrätter höjs från och med den 1: oktober med 12 %. För kommande år räknar vi med att höjningarna inte blir så extrema.

Vad betyder det för mig?

En trerums lägenhet som idag kostar 3 729 kr/månad höjs med 447 kr till 4 176 kr.

Det är en stor belastning på många ekonomier men något alternativ finns tyvärr inte.

Det går kanske att finna lite glädje i att snitthyran för en trerums lägenhet i Sverige är 5 644 kr/månad.

Slutord

Vi sitter alla i samma båt. För de som bott här länge har de låga avgifterna varit till glädje men nu håller det inte längre. Styrelsen har försökt att rätta till situationen genom att ta många små steg men det har inte räckt hela vägen. Nästa år måste det bli ett större steg.

Den stora höjningen är tråkig och det är viktigt att vi nu drar lärdom av det som hänt och inte låter det hända igen.

