

Avgiftshöjning 2022

Information från brf venus



Vi beklagar att vi inte lyckades bjuda in alla medlemmar till ett höstmöte som vi brukar ha. Men med tanke på den nya utvecklingen av pandemin och nya mutationer där Folkhälsomyndigheten nu tittar på åtgärder så är det bara bra att detta skjuts fram en tid.

Styrelsens plan är istället att bjuda in till ett informationsmöte efter årsskiftet, där vi kommer informera er om föreningens ekonomiska status, budgeten för 2022 samt presentera avslutade, pågående och kommande projekt i föreningen.

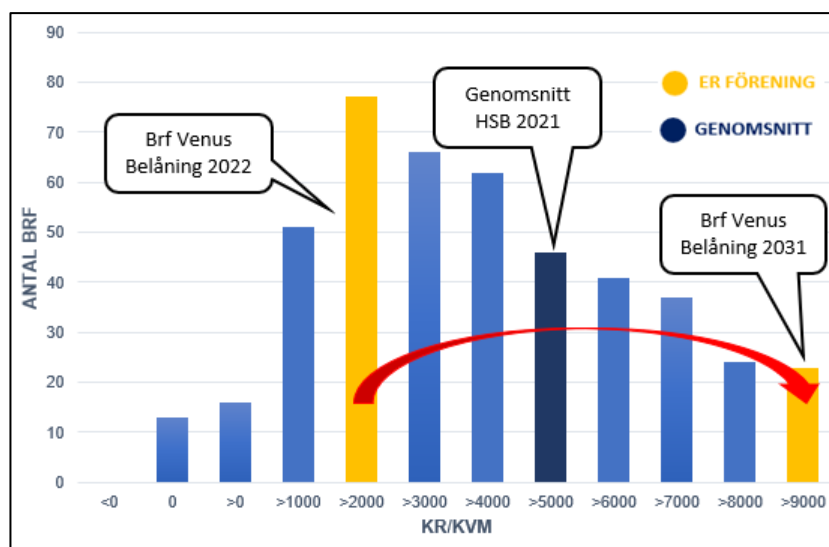
Information från ekonomigruppen gällande avgiften 2022. Från och med 1:a januari 2022 sker en avgiftshöjning på bostadsavgiften med 5%.

Höjningen genomförs för att stärka finansieringen av de löpande kostnader som föreningen har för till exempel ränta, städning, sophämtning, vatten, värme, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel. Under de kommande 10 åren står föreningen även inför stora investeringar för underhållsåtgärder främst kopplat till stammar och balkonger.

Föreningens intäkter är fortfarande lägre än för en genomsnittlig HSB-förening i Stockholm. Under de senaste åren har föreningen genom årsavgiftsförändringar & hyreshöjningar för lokaler, p-platser och garage arbetat med att höja intäkterna och stärka föreningens ekonomi för framtida behov. Detta görs löpande för att kunna följa årsindex och marknadsinflationer.

Branschanalyser visar att bostadsföreningar borde höja sin årsavgift med minst 2% per år. Redan nu är inflationen högre än väntat och vi beräknas ligga på minst 3% 2022, vilket också är en faktor som påverkar föreningen och behovet av att höja avgiften.

För att nämna några exempel så har jämfört med år 2020 kostnaden för el ökat med 29%, vatten ökat med 29%, hushållssopor med 19% (kommunal taxa som ökat), fastighetsförsäkring med 5%. Även kostnaden för vattenskador i föreningen senaste året har fördubblats mot 2020.



Föreningen har enligt budget en belåning uppgående till 2 582 kr/kvm 2022. Genomsnittliga belåningen för HSB-föreningar i Stockholm uppgår till 5 243 kr/kvm och i slutet av perioden, efter att föreningen har tagit lån för att finansiera balkong- och stamrenovering, förväntas föreningens belåning uppgå till 9 290 kr/kvm.

Sparande i relation till framtida underhållsbehov

För att kunna avgöra om en förening har ett tillräckligt högt sparande jämförs det med föreningens genomsnittliga underhållsbehov över 50 år. Från och med 2017 har föreningen tagit fram en underhållsplan som innehåller fastighetens samtliga komponenter inklusive kostnader för den kommande 50-årsperioden.

Det bästa sättet att illustrera en förenings ekonomi är genom nyckeltalet sparande. Syftet med detta nyckeltal är att visa hur mycket faktiska pengar en bostadsrättsförening får över till framtida underhåll givet den årsavgift som betalas av medlemmarna. Sparandet illustreras i triangeln nedan.

Triangeln är en enkel modell för att beskriva en bostadsrättsförenings ekonomi. Den beskriver vad föreningens totala intäkter går till, det vill säga driftkostnader och räntekostnader. Pengarna som blir över är föreningens sparande till framtida underhåll.

Nedan visas Brf Venus uppgifter från budgeten för verksamhetsåret 2022. Inom parentes visas värden för en genomsnittlig HSB-förening i Stockholm.



Brf Venus har därmed 205 kr/kvm över av de totala intäkterna (700 kr/kvm) efter att ha betalat för räntekostnader (19 kr/kvm) och driftkostnader (476 kr/kvm).

Under året har styrelsen sedvanligt arbetat med att uppdatera och gå igenom underhållsplanen och den komponent som påverkar mest har flyttats då den tidigare planen att utföra stambyte tidigast 2040 inte är realistiskt utan måste ske ca 2030-2031. Det får en kraftig påverkan på behovet av sparande och stärka våra finanser.

Vi är på god väg, men det är en bit kvar.

Utveckling av sparande

De omfattande underhållsåtgärder som föreningen står inför under perioden 2022–2031, som vi tidigare nämnt, kommer att behöva finansieras med nya lån påverkar föreningens räntekostnader kraftigt. I diagrammen nedan visas hur föreningens sparande och genomsnittliga underhållsbehov utvecklas under den kommande 10 års perioden.

Diagram nr 1 nedan, visar sparande till framtida underhåll utan att vi agerar och ej ändrar avgiften. Vid en oförändrad avgift sjunker föreningens sparande snabbt och vid slutet av perioden är sparandet negativt vilket skulle innebära att föreningens intäkter inte skulle räcka till att betala föreningens ränte- och driftkostnader.

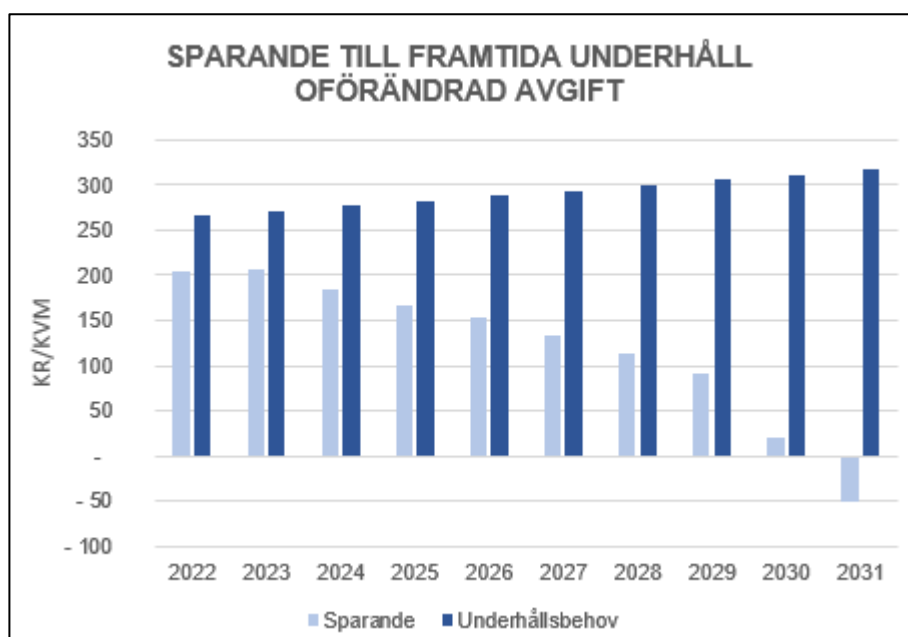
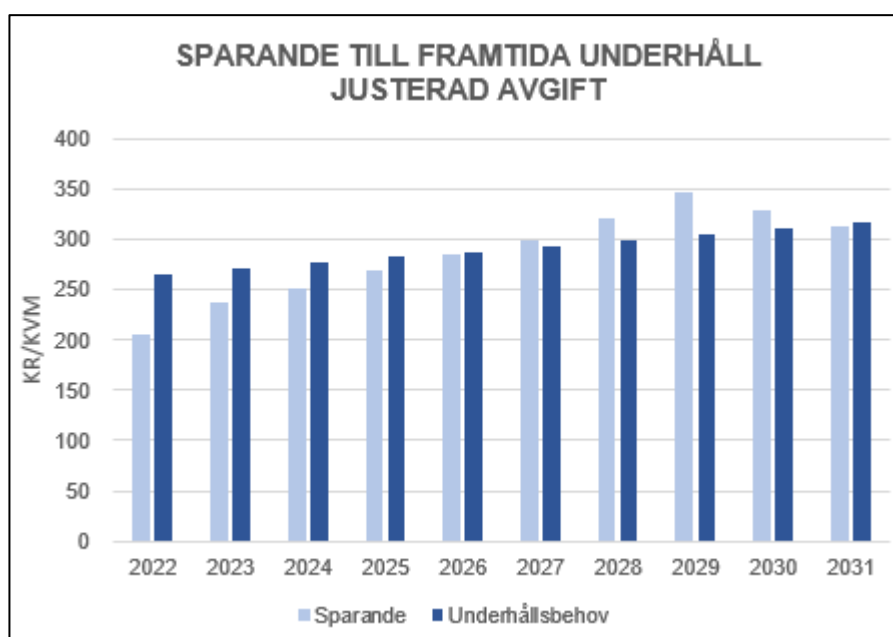


Diagram nr 2 nedan, visar sparande till framtida underhåll med justerad avgift och om föreningen agerar. Diagrammet visar tydligt vikten av att förstärka föreningens ekonomi, att följa index genom att justera avgifterna på sikt. Nedan diagram visar på ett scenario som löpande följs upp och kan förändras om vi lyckas sänka kostnader och öka intäkter på andra områden än enbart avgiften.



Övriga hyror och avgifter

Hyror för lokaler, förråd, p-platser och garage ligger kvar på samma nivå som tidigare och är oförändrade för 2022.

Kontaktvägar till styrelsen/arbetsgrupperna för eventuella frågor eller tips:

En stor del av det löpande arbetet sker i våra arbetsgrupper. Eftersom vi normalt sett bara har ett styrelsemöte i månaden har vi valt att delegera en hel del av arbetsuppgifterna till våra respektive arbetsgrupper. För att få snabbare svar rekommenderar vi alla att skicka allmänna frågor eller tips till grupperna istället för till styrelsen:

Ekonomigruppen (Ekonomi, finans och juridik)

Mejl: ekonomi@brfvenustaby.se

Bygggruppen (Bygg, miljö och lokalvård)

Mejl: bml@brfvenustaby.se

Balkonggruppen (undergrupp till bygg)

Mejl: balkonggruppen@brfvenustaby.se

Ekonomigruppen vill även nämna att Robert Vigert som många av våra medlemmar haft kontakt med, är anlitad projektledare av föreningen och inte av Dipart. Han är alltså vår resurs och arbetar helt för vår räkning i alla frågor gällande balkongprojektet. Ni kan känna er helt trygga i att de svar han ger ligger i föreningens intresse och inte Diparts.

Säkerhetsgruppen (undergrupp till bygg)

Mejl: sakerhet@brfvenustaby.se

TM-gruppen (Trädgård och mark)

Mejl: tm@brfvenustaby.se

Infogruppen (Information, IT och TV)

Mejl: info@brfvenustaby.se

Information från resterande arbetsgrupper kommer att skickas ut separat vid ett senare tillfälle.

Årets sista Venusblad för år 2021 delas ut i era brevlådor innan jul.