

Detta medlemsbrev ersätter Infobladet för november 2023

Information om höjning av årsavgift

Som säkert alla vet så har vi fått, och kommer att få, stora kostnadsökningar i föreningen. Därför måste föreningen höja avgiften för 2024 och styrelsen har beslutat om en höjning om 20% från och med 01.01.2024.

Den största kostnadsökningen är p.g.a. ökade räntekostnader. Föreningen har i dagsläget en samlad skuld på ca 169 miljoner kr som primärt härstammar från stamreoveringen. Lånen har hittills haft en ovanligt låg ränta om ca 1% som nu kommer stiga ganska kraftigt under kommande åren till en nivå på 4-5%. Ett lån har nyligen omsatts och fick en ränta på 4,08% medan resterande lån kommer omsättas under perioden 2024-2026 och kommer förmodligen att få en lika hög ränta. Bara under 2024 ska vi omsätta lån för ca 64 miljoner kr.

Därutöver ökar kostnaderna för vatten (28%), avfallshantering, fjärrvärme (9%), el (50%) och övrig drift av fastigheterna.

Anledningarna till de kraftigt ökade kostnader är många och varierade:

- En generellt hög inflation, Riksbankens tidigare expansiva och nu åtstramande penningpolitik samt en svag svensk krona och allt vad därav följer
- En relativ kort bindningstid på föreningens lån kombinerat med att många av föreningens lån förfaller samtidigt som Riksbanken har höjt styrräntan kraftigt
- Alla reoveringsprojekt som föreningen har genomfört

För att utveckla den sista punkten ovan så följer här en summering av de investeringar som föreningen har genomfört de senaste åren:

- 2003: Samtliga balkonger reoverades
- 2010: Nedlagt arbete på panncentralen, ca. 970.000 kr
- 2013: Installation av elmätare i varje lägenhet
- 2013: Garagerenovering samt byggandet av ett nytt tak på garaget
- 2016: Fönsterbyte i samtliga lägenheter samt nybygge av miljöstation
- 2017: Installation av bergvärmeanläggning
- 2020 – 22: Stamreovering samt nya badrum i alla lägenheter
- 2023: Ny in/utfart i garage samt reovering av golvbeläggning i garage



Information om höjda garagehyror

Föreningen höjer även garagehyrorna per 01.01.2024 med 2%.

Information om nytt elavtal

Föreningen har per 01.01.2024 tecknat ett nytt 3-årigt elavtal med leverantören Fortum. Priserna på el har generellt sett gått upp sedan senaste avtalet ingicks och vi kommer därför höja debiteringen av el till ett schablonmässigt pris på 2,00 kr per kWh inkl. moms per 01.01.2024.

Det nya avtalet innebär att en mindre andel av den förbrukade elen kommer ha rörligt pris medan merparten fortfarande kommer ha fast pris. Därmed får vi nu möjlighet till att påverka det slutliga elpriset. De billigaste perioderna att förbruka el är oftast kl 20:00-07:00 på vardagar och på helgdagar.

Samtidigt vill styrelsen i samarbete med leverantören bevaka elmarknaden och på så sätt löpande försöka säkra ett så lågt elpris som möjligt. Utvecklar elpriset sig fördelaktigt så kan styrelsen besluta om att justera ned priset per kWh (och tvärtom om utfallet blir motsatt).

Information om uppsägning av alla parkeringsplatsavtal

Föreningen kommer inom närmaste tiden påbörja uppsägning av samtliga hyresavtal för parkeringsplatser i garaget och de som finns utomhus. Detta då föreningen har ett behov av att kunna höja hyrorna mer än vad de nuvarande avtal medger. Alla kostnader i föreningen har ökat kraftigt och det gäller också kostnaderna för drift och underhåll av garaget.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen för BRF Sjöhästen