

Avgiftsjustering fr.o.m. 1 januari 2023

Föreningen har beslutat att från och med 1 januari 2023 höja avgifterna med 9,5 procent. Vi befinner oss tyvärr i ett läge där kostnaderna för de stora utgiftsposterna beräknas öka stort samtidigt som räntan är på väg upp ordentligt.

Budgeten bygger bland annat på följande antagna kostnadsökningar för 2023:

- El ökar med 20 procent
- Vatten ökar med 25 procent
- Värme ökar med 8 procent

Utöver det har vi ett lån på drygt 3 miljoner kronor som förfaller vid halvårsskiftet, där räntan beräknas öka från drygt 1 procent till 3,5 procent. Så för att säkra upp att vi fortfarande har ett sparande till underhåll på rekommenderade ca 250 kr/kvm krävs tyvärr denna ovanligt stora höjning.

Tomträtten

På årsstämman har vi tidigare pratat en del om tomträtten. Styrelsen har undersökt saken för att kunna ge lite mer detaljerad information om vad stadens erbjudande att köpa loss marken för 85 procent av taxeringsvärdet skulle innebära, samt vad den framtida tomträttsavgälden kan tänkas bli.

Nuvarande kontrakt med Stockholm stad:

2014-07-01 till 2024-06-30

161 100 kr/år

Kommande kontrakt med Stockholm stad:

2024-06-30 till 2034

383 240 kr/år

Utköp av marken:

Utköpsvärde: $27\,000\,000 \cdot 0,85 = 22\,950\,000$ kr

Med antagande om lån för hela beloppet med 2 procents ränta skulle kostnaden bli 459 000 kr/år. Utöver det skulle man behöva lägga minst 100 000 kr till i amortering.

Styrelsen har beslutat att den tyvärr – med liggande erbjudande kombinerat med det stigande ränteläget – inte ser möjligheten att köpa ut tomten. Detta på grund av att den årliga kostnaden skulle öka markant, och att risken i föreningen skulle öka då vi skulle bli mycket räntekänsliga. Dessutom skulle vi närma oss taket för vad föreningen totalt sett kan låna, vilket kan bli problematiskt vid större renoveringar.

Ett alternativ för att få ner lånet skulle kunna vara att alla medlemmar skjuter till ett kapitaltillskott till föreningen på drygt 100 000 kr per lägenhet. Det bedöms dock inte som realistiskt att alla skulle kunna göra det.

Styrelsen följer dock utvecklingen på området då det pågår opinionsbildning via Tomträttsupproret, som ett antal stora bostadsrättsföreningar har startat.

När det gäller den nya tomträttsavgälden för andra halvan av 2024 trappas den upp till det beloppet under några års tid, så höjningen av avgiften kommer att spridas ut under några år.

Renovering i bastuutrymmet

Relaxdelen i bastun kommer att renoveras genom byte av golvmatta och köksdel. Om entreprenören håller vad den lovar kommer det att ske med start i början av december, vilket innebär att bastun kommer att vara avstängd under åtminstone första halvan av december.

Förslag på sparande av el

Eftersom kostnaderna nästa år kommer att öka mycket är det bra att man tänker på att spara på varmvatten och el så mycket det går – det senare fallet exempelvis genom att använda torkrummet i stället för torkskåpet och torktumlaren.

Levande ljus och brandvarnare

Vi passar på att ge vår årliga påminnelse om att vara försiktiga med levande ljus i hemmet. Lämna aldrig tända ljus obevakade.

Dessutom uppmanar vi er att testa brandvarnare som finns i era lägenheter. Byt batteri vid behov.

Glöggmingel 5 december

Styrelsen bjuder in till glögg och samtal i styrelserummet bredvid tvättstugan. Inget krav på anmälan, men vi uppskattar ändå om du skickar ett mejl till föreningen om du tänker komma, så blir det lättare för oss att uppskatta mängden glögg och tilltugg.

Välkomna måndag 5 december kl. 19!