

Tråkiga nyheter 🥲

Tiden går fort och vi närmar oss redan årets slut och det är nästan ett år sedan ni fick ett klockarnytt, och då var det tyvärr också tråkiga nyheter jag behövde förmedla.

Under det här året har lågkonjunkturen fortsatt, räntorna har ökat och jag tror att vi alla känner att det är mer ansträngt i privatekonomin. Tyvärr påverkar det ekonomiska läget även föreningen.

I grova drag kan vi dela upp föreningens ekonomi i två delar; löpande kostnader och underhåll.

Löpande kostnader är exempelvis de kostnader vi har för sophämtning, vatten, värme och el. Här finns även kostnaderna för de lån som föreningen har och löpande arbete såsom bokföring, städning och skötsel av utemiljön.

Den andra delen av kostnaderna handlar om underhåll som behövs på huset. Detta är större saker som inte sker så ofta men som vi måste genomföra för att huset inte ska förfalla. Exempelvis byte av ut alla ventilationsaggregat för ett tag sedan, vi har detta år målat om alla trädelar av fasaderna och under nästa år behöver vi bland annat göra underhåll på taket.

Som ekonomin ser ut just nu (2023) täcker föreningens intäkter, dvs. våra avgifter, de löpande kostnaderna medan underhållet tas från våra sparade pengar. Tidigare år har vi kunnat göra lite överskott och spara undan pengar, men efter alla höjningar av löpande kostnader och ökade underhåll under senaste året har detta ändrats.

Nu står vi inför ytterligare höjningar av de löpande kostnaderna. Vi kommer få högre ränta på en del av våra lån och kostnaderna för tjänster som bokföring och fjärrvärme ökar. Totalt kommer dessa ökade kostnader summERA till ca 500 000 kr per år från och med 2024.

Vi har också en hel del underhåll som behöver göras nästa år för att huset inte ska ta skada, huset börjar bli "gammalt" nu med sina 17 år och underhållen kommer tätare. Även när vi skjutit fram mindre viktigt underhåll rör det sig ändå om ca 500 000 kr i viktigt underhåll nästa år. Här har vi alltid möjlighet att förhandla och ta in flera olika förslag från företag, vilket vi alltid gör och kommer fortsätta med för att hålla kostnaderna nere så gott det går.

Eftersom vi har gott om pengar sparade planerar vi för att ta underhållet som måste göras från de pengarna. Men med stigande löpande kostnader måste vi anpassa intäkterna, alltså måste vi höja avgifterna igen. För att kunna täcka de löpande avgifterna skulle vi egentligen behöva höja avgifterna med runt 13 %, och skulle vi även täcka in underhållet pratar vi om ca 25 %.

Vi har diskuterat detta ordentligt i styrelsen och vi tror att även 13 % är en för stor och plötslig höjning för medlemmarnas privatekonomi, vilket fått oss att landa i beslutet att höja avgifterna med 7 % inför nästa år. Vi har också konstaterat att avgifterna för parkeringsplatserna inte justerats tidigare och därför höjer vi dem med 10 % för att även där få in lite extra pengar till föreningen. Dessa höjningar gäller från och med januari 2024.

Med dessa höjningar kommer vi öka intäkterna med ca 280 000 kr. Detta täcker alltså inte ens de ökade löpande kostnaderna men det tar oss i alla fall en bra bit på vägen.

Eftersom de löpande kostnaderna kommer stanna kvar med oss även efter nästa år räknar vi med att vi kommer behöva höja avgifterna igen, som senast i slutet av nästa år, och då troligen med minst 7 % igen. Det är mycket, men vi kan konstatera att andra bostadsrättsföreningar behöver göra samma sak.

Vi förstår att dessa nyheter kan vara svåra att ta emot, särskilt i en tid när många av oss redan känner av den ekonomiska pressen. Vi kommer fortsätta kämpa för att förvalta vår gemensamma egendom på bästa möjliga sätt och att hålla er välinformerade om varje steg vi tar.

Hoppas ni alla, trots detta besked, får ett bra slut på året.

– **Tobias Landén**, Ordförande

PS. Har du frågor eller funderingar kring detta får du mer än gärna höra av dig till mig på telefon på 0733 20 48 70 (ring helst på kvällar eller helger).

Viktig information 📌

Avgiftshöjning

Från och med januari 2024 höjer vi tyvärr avgiften för samtliga lägenheter med 7 % samt för parkeringsplatserna med 10%. Höjningen beror på att föreningen fått ökade kostnader för exempelvis våra lån, fjärrvärme mm.

Filterbyte

Om en vecka, den 20–21 november, kommer tekniker från Bravida ut till alla lägenheter och byter filter. Mer information kring detta har redan delats ut i brevlådorna.

Städning i tvättstugan

Vi får ganska ofta in klagomål på att tvättstugorna inte är rena. En åtgärd vi gjort senaste året är att ta in en städfirma som städar tvättstugan ordentligt var tredje månad. Det kostar dock en hel del pengar och vi hoppas att alla kan hjälpas åt istället och om varje person som tvättar bara tar 10 minuter i slutet av sin tvättid för att städa gör det stor skillnad.

Barnvagnsförråden

Vi har satt upp nya tydligare skyltar i källaren vid barnvagnsförråden för att påminna om att det inte är tillåtet att förvara vad som helst där. Detta är för att framförallt barnvagnar och permobiler ska kunna ha en plats att stå på.

Ordningsreglerna

Under året har det uppstått en del lägen där vi i styrelsen, eller andra i föreningen, har fått säga till sina grannar att följa ordningsreglerna. Därför påminner vi om dessa och har du inte läst dem på ett tag så läs igenom dem igen. Du hittar ordningsreglerna på hemsidan (brfklockaren.se) under fliken Föreningen.

Stölder

Det har under året förekommit en del stölder och vandalisering, både i vår förening och i närområdet. Om du råkar ut för något är det viktigt att det anmäls till polisen men meddela gärna oss i styrelsen också så vi får en överblick över allt som inträffar inom föreningen. Vi hoppas också att alla kan hjälpas åt att hålla lite extra koll när vi rör oss kring fastigheten.

Hemsida och HSB-portalen

Missa inte att vi har samlat information som är bra att ha på vår hemsida och att det löpande kommer upp information där. Hemsidan hittar du på: <http://brfklockaren.se>

Lägg också gärna in din e-postadress och telefonnummer på <http://mitthsb.hsb.se> så kan vi också skicka ut e-post med information vid behov.

Känner du att hemsida eller e-post är en dålig kanal för dig att hålla dig uppdaterad genom? Lämna en lapp med ditt namn i föreningens brevlåda i port 18, då kommer vi några gånger per år lägga ut ett brev till dig med den senaste informationen.