Föreningens ekonomi

Omedelbart efter årsmötet gjorde jag, som utlovat, en genomgång av situationen i vår förening med tyngdpunkten på ekonomin.

Eftersom många verkade uppskatta redovisningen och tyckte att det blev lite lättare att förstå de åtgärder som styrelsen vidtagit försöker jag nu skriva ner vad jag sa, och lite till. Så att de som inte hade möjlighet att delta i årsmötet får tillgång till samma information.

Ingen har väl kunnat undgå att uppmärksamma den kraftiga inflationen på 10 % och riksbankens åtföljande höjningar av styrräntan till just nu 3,5 %, vilket för oss innebär en ränta på 4,5 %. Den som tror att föreningen inte påverkas av detta och att verksamheten kan drivas vidare utan förändringar ska nog söka läkarhjälp.

Föreningens drift- och underhållskostnad år 2022 framgår av årsredovisningen och var 2 100 000 kr. Den 10-procentiga inflationen syns tydligt i årets hittills fakturerade kostnader. Den innebär en kostnadsökning med 210 000 kr i år.

Ett lån på 4 000 000 kr är inte bundet utan vi betalar 3-månadersränta, som sedan 2021 har ökat med 4 %. (Räntan på detta lån var i januari år 2022 = 0,44 %.)
Årets räntekostnad ökar därmed i år med 4 % = 160 000 kr

Årets totala kostnadsökning blir då 210 000 + 160 000 kr = 370 000 kr, vilket motsvarar en avgiftshöjning på lite mer än 10 % för 2023.

Vår nuvarande ekonomiska plan gäller för 2023 – 2027, och är baserad på 10 % kostnadsökning för 2023 och därefter en årlig kostnadsökning med 2-3 % och på SBAB:s ränteprognoser för 2023 - 27.
De senaste tre åren har vi amorterat 1,5 miljoner kr/år.
Vi måste reservera ytterligare 100 000 kr/år för större underhållsinsatser som nästa år gäller uppgradering från 3G till 4G/5G av hissarnas nödtelefoner och radiomottagarna för våra mätsystem.
Vi kommer också att få en extra kostnad på 80 000 kr nästa år för byte av avloppssystemets 20-åriga samlingstank, en kostnad på en halv miljon kr för Samfälligheten. Halva kostnaden tas från fonderade medel, den andra halvan fördelas på Samfällighetens delägare efter andelstal.
Dessa tillkommande större kostnader kände vi inte till i början av detta år!

Vi kommer också att behöva investera i fler laddkassetter för elbilar. Efter två år är nu 11 av våra 16 laddkassetter upptagna. Varje ny kassett kostar 30 000 kr och med nuvarande utveckling blir detta aktuellt någon gång under 2024-25.

Sammanfattningsvis ökar våra kostnader med 3,8 miljoner kr till och med år 2027, vilket motsvarar en höjning av lägenhetsavgifterna med 108 % med bibehållen amorteringstakt.

Fördelat på 4 år motsvarar detta en höjning med 27 % per år 2024-27. Det här året är försent för en höjning.

Det finns bara ett sätt att komma ur höga räntekostnader och det är att beta av lånen!

Trots detta påstående, som är ett citat från en ekonomisk specialist (som jag tycker har helt rätt) måste vi minska våra amorteringar med 500 000 kr/år för att undvika orimliga avgiftshöjningar. Då blir föreningens kostnadsökning 1,3 miljoner kr för 2023 - 27, motsvarande en höjning av lägenhetsavgifterna med 37 %, dvs ca 10 % per år från år 2024 till och med 2027.

Det enklaste (och bekvämaste) för styrelsen är att höja avgifterna med 10 % per år från och med nästa år. Då kan allting fortsätta som förut, vattnet ingå i avgifterna, tvättstugan vara tillgänglig för de som vill använda den, bostadsrättstillägget betalas av föreningen och internetkostnaden vara oförändrad. Ingen behöver protestera för att man måste betala för vattnet efter förbrukning, eller för stängningen av tvättstugan. Det enda som behövs är ett styrelsebeslut, meddelande till HSB som sedan ser till att pengarna kommer in till föreningens kassa med hjälp av avgiftsavierna.

Det finns ju inget självändamål med att aldrig höja avgifterna. Men ingen ska betala mer än vad som behövs.

Styrelsen har valt ett annat alternativ, betydligt svårare och som kräver väsentligt mer arbete.

Redan i november förra året inventerade vi våra möjligheter och tog följande beslut.

- ***Bostadsrättstillägget i föreningens försäkring utgår, det får du ordna själv***
- Internetavgiften höjs med 6 kr/mån (i takt med Tele2:s avgiftshöjning)
- Avgiften för extra p-platser höjs med 100 kr/mån
- Fast avgift för aktiva laddkassetter införs med 100 kr/mån
- Kones jouravtal avslutas

Med ovanstående förbättras föreningens ekonomi med 60 000 kr/år.

Den höjda internetavgiften och kostnaden för bostadsrättstillägget motsvarar en avgiftshöjning med ca 0,6 %, som inte påverkar den redovisade lägenhetsavgiften.

I november tog vi in offert på installation av vattenmätare för debitering av vattnet efter förbrukning, på samma sätt som för elenergin. Detta ledde i januari till styrelsebeslut att investera i installation av mätare för varmvattnet i samtliga lägenheter. Mätning och debitering sker från 1:a maj. För föreningen innebär detta en kostnadssänkning med 300 000 kr/år, när investeringen i mätarna är betald om mindre än två år.
För medlemmarna innebär det att alla betalar efter förbrukning och därmed har möjlighet att påverka kostnaden. Erfarenheter och forskning pekar på besparingseffekter på omkring 30 %, ibland mer.

Om man bortser från en möjlig besparingseffekt motsvarar vattenkostnaden en avgiftshöjning på 8,5 % i ***genomsnitt*** per lägenhet. Med en besparingseffekt på 30 % motsvarar vattnet en avgiftshöjning med 5,9 %. Vi får snart veta.
Summa summarum: Den egna (minskade) vattenförbrukningen + att själv stå för bostadsrättstillägget och den årliga höjningen av internetkostnaden motsvarar en högre avgift/boendekostnad på 6,5 % på 5 år, från och med 2023 till och med 2027. Det innebär 1,3 % per år under den här perioden fram till 2027.

Det svåraste beslutet har varit tvättstugans kostnader och dess framtid. Tvättstugans utrustning är gammal (16 år) och behöver bytas ut för ca 200 000 kr. Drift- och underhållskostnaden tillsammans med avskrivningskostnader bedöms till 150 000 kr/år. Tvättstugan stängs därför den 1:a november efter en medlemsundersökning och därefter styrelsebeslut. Alla lägenheter är ursprungligen utrustade med tvättmöjligheter.
Frågan om tvättstugans framtid har varit det svåraste (eller besvärligaste) beslut jag varit med om under alla år jag varit aktiv i föreningsarbetet. Det har varit olika meningar i både styrelsen och bland medlemmarna, en del kontroversiella och dessutom konfliktbetonade. Men trots detta har det gått att komma fram till ett beslut som alla nu borde kunna respektera. ***En styrelse måste kunna ta svåra beslut.***

Med ovanstående förändringar har vi förbättrat föreningens ekonomi med lite mer än 500 000 kr/år, och vi klarar oss därmed utan någon höjning av lägenhetsavgifterna till och med 2027 inklusive en beräknad amorteringstakt på ca 1 miljon kr/år.
Troligen klarar vi ännu fler år.
Däremot kommer internetavgiften att höjas även i fortsättningen i takt med att Tele2 höjer, troligen ett par kronor per år. Energi- och varmvattenavgifter kommer även fortsättningen att räknas om efter vad föreningen betalar och det gäller även den fasta avgiften för el.

Vår kontaktperson på SBAB har 150 bostadsrättsföreningar som kunder, varav 80 % har höjt sina avgifter ***i år*** med 10 – 30 %! De som har alla lån på 3-månadersränta har tvingats höja med upp till 40 %.
Vår lägenhetsavgift på 760 kr/m^2 för 2022 ska jämföras med motsvarande föreningars avgifter i Södertäljeområdet med medelbyggår 2003. Deras genomsnittsavgift var 756 kr/m^2 år 2021. Med de avgiftshöjningar som gjorts 2022-23 kommer våra avgifter att vara lägre än genomsnittet. Och med oförändrade lägenhetsavgifter i ytterligare 4 år blir våra ännu lägre än genomsnittet.

Vår lånebelastning är något hög, 9 597 kr/m^2 år 2022 jämfört med 7 335 kr/m^2 för liknande föreningar. SBAB säger att allt under 10 000 kr/m^2 är bra. Nyproduktion ligger på 13 – 14 000 kr/m^2. Med vår planerade amorteringstakt minskar belastningen ytterligare med 1 000 kr/m^2 till 2027.

Oförändrade lägenhetsavgifter i ytterligare 4 år, utöver de avgiftsförändringar som jag presenterat ovan, borde kunna uppskattas av framför allt de som har egna stora lån med kraftigt ökande räntekostnader på sin bostadsrätt. Och de som planerar att sälja, marknadsvärdet blir ju lite bättre med de av styrelsen planerade oförändrade

lägenhetsavgifterna, i minst 5 år. Men det finns ingen garanti för att vi klarar det, det är inte heller ett löfte, däremot är löftet att vi ska göra allt vi kan.

Ovanstående beräkningar bygger på en noggrant och detaljerad ekonomisk 5-årig plan sedan 2017 som revideras varje månad, och med en detaljerad beräkning av våra lån med amorteringar och räntekostnader efter SBAB:s prognoser som revideras fyra gånger/år, också en 5 årsplan.

Sammanfattningsvis, tre alternativ:

1. **Oförändrad verksamhet och bibehållen amorteringstakt = höjning av lägenhetsavgifterna med 27 % per år för de kommande fyra åren 2024 – 27.**

2. **Oförändrad verksamhet och minskad amorteringstakt med 500 000 kr/år = höjning av lägenhetsavgifterna med 10 % för de kommande fyra åren 2024 – 27.**

3. **Ändrad verksamhet enligt ovanstående beskrivning = oförändrade lägenhetsavgifter och en fortsatt amorteringstakt på en miljon kr/år.**

Styrelsen har valt alternativ 3.

Prognoser är inte alltid pålitliga, vilket alla inser efter den våldsamma inflationen i år, som ingen prognosmakare förutsett. Så allt kan hända, och vi vet inte vad nästa styrelse beslutar. Det är nytt läge varje år.

Jag har däremot stuckit ut hakan och skrivit på vår hemsida i informationen till mäklarna att *”Nuvarande styrelse planerar för oförändrade lägenhetsavgifter i ytterligare 5 år”.*

Karlberga den 18:e maj 2023
Ingvar