

## Föreningens ekonomi – årsmötet 2024

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

Jag skriver nu ner vad jag sa, och lite till, så att de som inte hade möjlighet att delta i årsmötet får tillgång till samma information.

### **Avgifterna**

Vanliga avgiftshöjningar för bostadsrättsföreningar 2023 var 10 – 30 %. Enligt HSB Stockholm, med 680 föreningar, så höjde 60 % av föreningarna avgifterna inför 2024 med 6 %. De skulle behöva höja med 50%, men är rädda för att bostadspriserna ska sjunka och så skjuter de nödvändigt underhåll på framtiden. Köparna tittar på **nuvarande** månadskostnad och inte kommande.

Vår kassaflödesplan som gäller fem år, t.o.m. 2028 innehåller **oförändrade lägenhetsavgifter**. Samma gäller avgifterna för de p-platser som "tillhör" lägenheterna.

Våra lägenhetsavgifter är oförändrade sedan föreningen bildades 2007, och motsvarar genomsnittsavgiften för liknande bostadsrättsföreningar i Södertälje kommun med medelbyggår 2003, enligt SBAB:s statistik. Och med oförändrade lägenhetsavgifter i ytterligare 5 år blir våra ännu lägre än genomsnittet.

Vi införde förra året en avgift på **100 kr/mån för de som använder laddkassetterna** för elbilar. Andra närliggande föreningar tar 200 kr/mån. Vi har efter moget övervägande bestämt oss för att inte höja denna avgift mer, trots att flyttning av en elkassett i carportarna kostar 3000 – 5 000 kr. En ny laddkassett kostar 30 000 kr.

**Bredbands- och TV-avgiften** höjs med motsvarande Tele2:s årliga indexuppräknings, ett par kr/år och är nu 157 kr/mån.

**Den fasta elavgiften** är summan av de fasta avgifter som du som privatperson skulle få betala till Telge Energi och Telge Nät, just nu 151 kr/mån. Denna avgift betalar du till föreningen.

**El och vatten räknas ut varje månad och betalas efter självkostnaden.**

**Ovanstående är en enig styrelse överens om.**

Vi förbättrade ekonomin med mer än 1 miljon kr under 2023 genom installation och debitering av mätare för varmvattnet (IMD), stängning av tvättstugan, avveckling av hissjouren och bostadsrättsförsäkringen och vi höjde avgiften för de extra p-platserna med 100 kr/mån samt införde avgiften för laddkassetterna med 100 kr/mån. Dessutom minskade vi amorteringarna med 400 000 kr/år.

Vattenkostnaden för de 11 månader som mätningen varit igång motsvarar en genomsnittlig höjning av lägenhetsavgiften med 6,5%, mer för de som förbrukar mycket vatten och mindre för de som förbrukar lite.

Mätningen och debiteringen av varmvattnet har medfört en minskning av förbrukningen av vattnet med 16 % och en minskning av elenergin för varmvattenproduktionen med 20 %.

### **Lån och amorteringar**

Åren 2021 och 2022 amorterade vi ca 1,5 miljoner kr/år och 2023 blev det ca 1,1 miljon kr.

Året 2024 beräknar vi kunna amortera 1,3 miljoner kr och därefter 1,5 – 1,6 miljoner kr/år

### **Batteriprojektet**

Vi investerar i år 2,4 miljoner kr i batterier för Karlbergastgen 3:s elcentral dit bergvärmeanläggningen är ansluten. Batterierna kan användas för:

- back-up vid strömavbrott
- ladda ned överskottet från solenergin
- köpa elenergi billigt och förbruka när det är dyrt
- sälja kapaciteten till Svenska Kraftnäts frekvensmarknad

Just nu är frekvensmarknaden lönsammast och beräknas ge 500 000 kr – 750 000 kr i intäkter/år.

År 2023 gav frekvensmarknaden 760 000 kr för vår batteristorlek. Det här har naturligtvis stor betydelse för våra möjligheter att hålla en hög amorteringstakt.

Batteriet ger oss också nya kostnadsbesparande investeringsmöjligheter. Vi får möjlighet att koppla ihop alla husens solpaneler tillsammans med solpaneler på carportarnas tak för att ytterligare minska köpet av elenergi.

Vi är långt fram i den här utvecklingen.

Vi bör klara av att behålla oförändrade avgifter i många fler år än 5!!!

Vi skriver i mäklarinformationen på hemsidan att vi **planerar** för oförändrade avgifter i 5 år, t.o.m. 2028. Men det finns inga garantier.

### **Största hoten mot den här planen?**

Att vi blir oförsiktiga och vårdslösa med våra utgifter, det är ju lätt eftersom vi tycker att vi har bra ekonomi. Men det kan lätt sluta med att vi inte har så bra ekonomi längre.

Förändringar i styrelsen och eller en helt ny kan naturligtvis äventyra hela planen genom att tillfälligt sänka avgifterna.

### **Nuvarande styrelse**

Nuvarande styrelse är stabil, alla deltar aktivt i mötena och alla gör någonting. Så har det inte alltid varit.

### **Ordningsproblemen**

- Sopsorteringen
- Biltrafiken
- Cykelgaragen
- Trapphusen
- Nerskräpningen på marken

**Föreningens största problem** är ovanstående ordningsproblem. Sopsorteringen orsakar ständiga problem, trots att alla borde vara välinformerade om vad som gäller.

Den **onödiga** biltrafiken framförallt till Karlbergastigen 3 och 5 har varit ett ständigt problem sedan 2007.

Ordningen i cykelgaragen kan bli mycket bättre, om alla tar hand om sina och barnens prylar och undviker att använda till förråd som sådant som inte hör dit.

Trapphusen ska hållas rena från allt, barnvagnar, soppsåsar, dörmattor, rullatorer, pelargonier osv. Först och främst av utrymningsskäl och för att trappstädningen ska fungera.

Nerskräpningen på marken, vad ska vi göra åt den?

Om vi ska vara en bra förening så räcker det inte med att vi har en bra ekonomi utan vi måste få ordning på ovanstående bekymmer. Annars är det till slut ingen som vill vara med i styrelsen, för att ägna sig åt att jaga dålig sopsortering.

Man behöver inte vara med i styrelsen för att jobba för föreningen.

Alla medlemmar kan göra något, ingen kan göra allt.

Jag har sedan ett par år tillbaks en 2-timmars introduktion med alla som ska flytta in i föreningen, och jag brukar sluta med en stor och väsentlig fråga:

Nu när du är andelsägare av föreningen och medlem, vad kan du göra för din förening?

Ett vanligt svar är "att följa reglerna". Men för inte så länge sedan fick jag det mest kompletta svar jag kan tänka mig:

1. Följa reglerna
2. Delta i städdagarna
3. Sopa parkeringsplatsen/platserna
4. Delta i styrelsearbetet

När alla har den ambitionen och lever upp till den, kommer vi att vara en av landets bästa bostadsrättsföreningar. Och varför ska vi inte klara det?

Karlberga den 25:e maj 2024

Ingvar