

SEBO-nytt Oktober 2023

Hej i höstmörkret!

Denna månad kommer ett utförligare SEBO-nytt än vanligt. Vi tycker att det är bra om vi ger er lite mer information om utvalda ämnen med jämna mellanrum.

Under hösten har vi lagt extra tid på att gå igenom föreningens ekonomi och återupptagit arbetet med en underhållsplan. Vi i styrelsen kände att dessa ämnen var viktiga att prioritera och denna månad blir det ekonomi som är huvudfokus.

Föreningens ekonomi

Som ni ju alla vet är det mycket som hänt i omvärlden de senaste åren. Vi har bl a haft en väldigt hög inflation vilket innebär höjda priser på i princip allt, samt väldigt snabba räntehöjningar. Givetvis påverkas även vi av detta.

Föreningen har inte haft några höjningar av avgiften på många år vilket nu gör att ekonomin är lite ansträngd. Vi har väldigt lite sparat till löpande underhåll och våra nuvarande avgifter täcker dessvärre inte längre våra löpande kostnader eller avsättning för framtida underhåll.

Vi har gått igenom alla kostnader och de senaste åren har föreningen stått för nästan hälften av vad vårt vatten egentligen kostat. Lika så med vår kabel-tv (internet). Det behöver vi nu ändra så att vi debiterar ut de faktiska kostnaderna på månadsavgifterna. **Därmed kommer de nya avgifterna för vatten vara 290 kr per månad och internet 180 kr från årsskiftet.**

Gällande vattnet kommer vi att göra avräkningar var sjätte månad vilket innebär att de som förbrukar mindre än motsvarande 290 kr per månad kommer att få tillbaka och tvärtom för de som förbrukar mer. Första avräkningen görs i juli 2024 och avser då jan-jun 2024. Detta för att våra avläsningar tyvärr fortfarande inte fungerar hos alla. Vi jobbar på att lösa det före årsskiftet.

Förutom ovan så har i princip alla andra kostnader också ökat senaste åren och det som märks allra mest är såklart räntan som stigit väldigt mycket. Vi har totalt 8 st lån varav 4 är rörliga, vid årsskiftet kommer ytterligare 2 att löpa ut till rörliga, vid nästa årsskifte löper ytterligare 2 bundna lån ut. Det innebär att vi jämfört med 2022 kommer mer än dubbla våra

räntekostnader vid slutet av 2024. Tidigare har vi haft väldigt låga räntor så det kommer att skilja flera procent i snitt för våra lån. Redan i år har vi fått stora höjningar som det tyvärr inte tagits höjd för i avgiften. I budgeten för nästa år har vi nu räknat med 5.5% i ränta vilket är högt om inget drastiskt händer på marknaden. Vi kommer förhandla räntor med vår bank SEB genom att försöka pressa med offerter från andra banker, men bättre att ha marginal i budgeten. Risken kommer att spridas med några bundna lån på olika löptid, så snart vi vet vilken bank vi vill ha, detta för att få en stabil belastning på ekonomin framöver.

Fjärrvärmen är ytterligare en post som kommer att öka drastiskt nästa år. Vi har budgeterat en höjning på 25% vilket är fullt rimligt. Här kan vi dock alla bidra genom att sänka värmen lite i våra bostäder under kommande vinter.

Som ni förstår och som vi också flaggade för i förra SEBO-nytt kommer vi vara tvungna att göra en höjning även av grundavgiften från och med årsskiftet. Vi har gjort budgeten tillsammans med vår ekonomiska förvaltare och kommit fram till att den höjning vi behöver göra är 820 kr per lägenhet och månad. Detta innebär att den nya **totala månadsavgiften blir 5 999 kr per lägenhet** (inkl. vatten och internet, exkl. moms) **+ 200 kr/parkering för boende på Trädgårdsgatan:**

Vi ser dessvärre inte heller någon lättnad kommande år, då ytterligare bundna lån löper ut. Det kommer orsaka än högre räntekostnader även om den rörliga räntan förhoppningsvis kommer att sjunka lite i slutet på nästa år. Det som dock är positivt är att vi har en låg belåningsgrad per kvadratmeter vilket är ett viktigt tal att ta hänsyn till. Så vi har ingen kris på något sätt men vi behöver justera nu så att våra löpande kostnader och planerat underhåll täcks.

Detta känns inte roligt för någon av oss men vi hoppas ni förstår anledningen och har ni frågor om ekonomin är ni mer än välkomna att höra av er till Albulena eller Desirée.

Nog om detta för idag....

Ett stort tack till alla som deltog på höstens arbetsdag!

Genom att vi skötte ogräsrensningen själva sparade vi uppemot 70 000 kr som det annars skulle ha kostat att ta in en extern firma.

Som ett led i att fortsätta se över föreningens utgifter kommer det fortsättningsvis inte att bli något avdrag på avgiften vid kommande arbetsdagar. Vi ser det som självklart att vi alla bidrar med det vi kan för föreningens skull. För de som inte kan vara med på själva arbetsdagen kan vi ordna uppgifter som kan utföras vid annat tillfälle och kan man inte göra fysiskt krävande arbete går det fint att koka kaffe eller servera korv:-)

Övrigt

Nu när det blir mörkare ute är det trevligt med tända ljus. Kontrollera, för allas säkerhet att brandvarnare och brandsläckare fungerar som de ska.

Nästa månad kommer vi ge er mer insikt i vårt arbete med underhållsplanen. Den har också stor påverkan på vår framtida ekonomi och vi vill såklart att ni alla ska ha insyn även i den.

Som avslutning på detta lite bistra SEBO-nytt vill styrelsen bjuda in till **glöggmingel 17/12 kl.16**. Då ses vi vid eldkorgen på gården!

Med vänliga hälsningar, Styrelsen

