

Brf Stenbärs månadsblad september 2022

Information från styrelsen till boende i föreningen

Städdag

Höstens städdag blir den 22 oktober. Samling kl. 10.00 vid kvarterslokalen
Mer information på nästa månadsblad

Avgiftshöjning

På augustis månadsblad så informerade styrelsen om avgiftshöjning från jan 2023. Efter styrelsens genomgång av inkomster och utgifter så blir avgiftshöjningen 5% från jan 2023. Se mer information på bilagan till detta utskick.

Takprojektet

Löper på enligt den tidsplan som är lagd. Se mer info på bilagan som följer med detta månadsblad.

Elpriserna

Elpriserna är höga och enligt experterna så kommer de att fortsätta att stiga både för er enskilda lägenhetsinnehavare och för föreningen.

Så tänk på att fylla tvätt- och diskmaskinerna, släcka belysning i rum där du inte vistas, ta snabba duschar etc. etc.

Så tänk även på hur du sorterar soporna, det är en hög kostnad för föreningen, som tas från din månadsavgift.

Bilaga till månadsbladet för september 2022

Information om takprojektet och avgiftshöjningar

Här kommer en fyllig information om takprojekt och inverkan på föreningens ekonomi. Som väl alla sett har bytet av våra tak kommit i gång. Projektet är den enskilt största åtgärden i föreningens historia och kommer påverka oss alla på olika sätt ända fram till sommaren 2024. Som tidigare meddelats kommer ytterligare information till alla när omläggningen påbörjas i just Ditt område.

En så stor åtgärd, förstår vi alla kostar mycket pengar. Det är först nu i dagarna som vi i styrelsen känner att vi har blivit klara med den ekonomiska sidan.

Som alla redan känner av, lever vi i en turbulent tid med bland annat inflation, räntehöjningar och högre energipriser som påverkar oss alla. Allt detta var i stort sett okända inslag när beslutet om takläggningen togs. Det är därför naturligt att många av oss känt en oro för vad projektet ska innebära ekonomiskt. Inte minst för den egna plånboken. Samtidigt är det nödvändigt att underhålla vår egendom på bästa sätt. Styrelsen har lagt ner många timmar på att söka efter den lösning som ska kunna accepteras av medlemmarna och känna att vi kan leva med. Som våra politiker brukar säga, vi har vänt på alla stenar.

Hela kostnaden för taket uppgår till 20 Mkr i ett fast pris. Därtill har vi köpt ommålning av träytor och fönster på övervåningarna, när ställningarna redan är på plats. Takdelen kommer att skrivas av under 50 år, som beräknas av den tekniska livslängden. Vi fick lånelöften på hela beloppet.

Som *det ser ut idag* kommer vi genom olika åtgärder inte att behöva låna upp de sista 4 Mkr. Föreningens låneskuld ökar därför med 16 Mkr. Kostnaden för målningen av träytor och fönster betalas genom uttag ur föreningens underhållsfond.

Vi har varit bortskämda att under en lång tid kunna räkna med låga räntor. De befintliga lånen måste sättas om löpande, men nu i en helt annan räntemiljö.

I våra kalkyler har vi gjort vissa antaganden vad räntorna blir framöver. Den ena gissningen är lika god som den andra. Men, de rimliga antaganden vi gjort sträcker sig fram till och med 2025. Vad som händer efter 2025 måste vi få återkomma till om något år eller så.

Vi har de senaste åren haft en årlig indexhöjning av månadsavgiften på 1,5 %. Takprojektet innebär att höjningarna blir högre ett antal år framöver.

Den 1 januari 2023 höjs avgiften med 5%.

Den 1 januari 2024 beräknas höjningen att bli 3 %. Den 1 januari 2025 beräknas höjningen att bli 2 %.

Höjningarna för 2024 och 2025 är beräknade på det som vi kan se i dagsläget, med många antaganden för elpriset och räntehöjningar.

Från 2026 och framåt är förväntan att vi ska kunna gå tillbaka till årliga indexhöjningar

Anledningen att vi börjar med den högre höjningen på 5 % nästa år är för att takprojektet redan har startat och således kommer vi att lyfta första lånet redan 2022.

Har Du frågor och funderingar runt denna information så kontakta styrelsen info@stenbar.se eller lägg i brevlådan vid kvarterslokalen.