Avgiftshöjning

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna och hyra för parkerings- och carportsplatser med 10 % från och med den 1 mars 2024. Höjningen motiveras av ökade drifts- och räntekostnader och av det ökade sparbehov som konstaterades i och med att vi upprättade en ny underhållsplan under sommaren 2023. **När det gäller parkerings- och carportsplatser kommer kontrakten genom vårt parkeringsbolags försorg att skrivas om så att de innehåller en klausul om en årlig uppräkning av hyrorna med 3 %.**

På kostnadssidan kan konstateras att de flesta kostnader ökar med den höga inflation som vi haft under 2023 men också med taxehöjningar långt utöver inflationen, till exempel har kostnaden för fjärrvärme höjts med 23,2 % och vatten med 25 % inför 2024.

I slutet av december omsatte vi två lån på tillsammans ca 19,8 mkr. Dessa lån hade en snitträntа på 1,94 %. Det nya lånet som vi tog upp hos SBAB har en ränta på 3,28 %. Vi extra amorterade också 1 mkr vid detta tillfälle. Detta innebär en ökad räntekostnad på ca 250 tkr per år. I september har vi ytterligare ett lån på 17,8 mkr som löper med en ränta på 0,82 % som ska omsättas. Vad ränteläget är då är omöjligt att veta. I vår budget för 2024 har den, på inrådan av vår ekonomiska förvaltare, bedömts vara 5 %. Detta skulle på helårsbasis innebära en ökning av räntekostnaderna med ca 740 tkr. Vi får verkligen hoppas att vi kan hitta en billigare finansiering i september.

Utöver ovanstående kostnadsökningar som leder till avgiftshöjning från och med 1 mars, så gjorde vi i somras en ny 50 årig underhållsplan för vår fastighet då vi bedömde att den tidigare underhållsplanen beräknade det genomsnittliga underhållsbehovet alldeles för lågt. Vårt antagande visade sig vara riktigt. Den nya planen visar att vi behöver spara 1,9 mkr per år för att på långsikt klara att hålla vår fastighet i stånd.

I den budget som vi beslutat ser vårt sparande ut så här:

Budgeterat underskott	– 393 tkr
Kostnadsförda investeringar	+ 366 tkr
Avskrivningar	+ 1 283 tkr
Sparande	+ 1 256 tkr

För att öka sparandet till det långsiktiga behovet 1,9 mkr skulle en ytterligare avgiftshöjning behöva göras med ca 10 %. Eftersom föreningen har en god likviditet har styrelsen beslutat att avvakta med ytterligare höjning av avgiften. Som det ser ut nu blir ränteläget i september, när ovannämnda lån omsätts, avgörande för hur stort behovet av ytterligare höjning av avgiften är.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

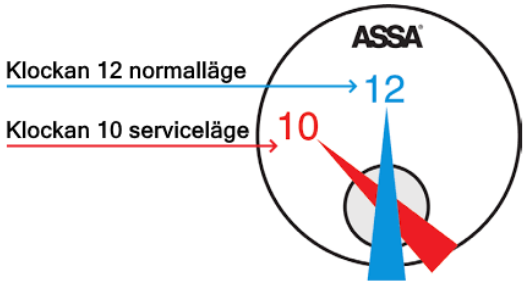
Kontrollen som gjordes i slutet på förra året blev inte godkänd pga låga flöden i systemet. Därför kommer en kanalrensning och injustering att genomförs under vecka 8.

Nabos personal kommer då att behöva tillträde till samtliga lägenheter. Planen är att åtgärderna görs enligt följande schema.

Mån–tis 19–20 februari	**Port 8**
Ons–tors 21–22 februari	**Port 10, 12, 14**
Fredag 23 februari	**Port 16, 18**

Arbetet beräknas ske mellan kl. 08.00 och 16.00
Har du inte möjlighet att vara hemma, vänligen sätt dörren i serviceläge.

Att ställa låset i ”serviceläge”.
För att föreningens huvudnyckel ska kunna öppna ditt lås måste du godkänna att vi går in i din lägenhet genom att ställa ditt lås i ”serviceläge”. Detta kan vara nödvändigt vid t.ex. ventilationskontroll och reparationer. Så här gör man: Lås dörren och vrid nyckeln till vänster till läge ”klockan 10” innan du drar ut nyckeln. Dubbelkolla att nyckelhålet är vridet till ”klockan 10” när du lämnar lägenheten. Att du ställer låset i serviceläge betyder att du godkänner att vi går in i er lägenhet. Obs! Lås inte ditt extralås!



Observera att under arbetet kan ventilationstekniker behöva besöka din bostad mer än en gång. Eventuella återbesök pga. saknad åtkomst till lägenheten kommer föreningen debitera den enskilda bostadsrättsägaren.
Ytterligare information kommer att lämnas av vår förvaltare Nabo.

Hälsningar
Styrelsen