

Hej alla Vittsjöborgare,

Vi börjar nu närma oss slutet av ett utmanande och jobbigt år med en inflation som vi inte har upplevt på många år och en räntenivå som det var länge sedan vi hade. Även vår föreningen har drabbats av den höga inflationen genom ökade kostnader för värme, vatten, sophämtning m m. Räntekostnaden för föreningen blir i år ca 20 % högre i år än ifjor och 50 % högre än under 2021. Men vi är ändå lyckligt lottade jämfört med många andra bostadsrättningsföreningar då vi under året inte har behövt omförhandla några lån och vi har "bara" 20 % av våra lån med rörlig ränta.

Trots alla utmaningar så har vi under året genomfört ett antal större arbeten på fastigheten, takbyte ifrån eternitplattor till ett plåttak slutfördes, 159 solpaneler installerades på taket och lagning av fasaden har utförts. Allt detta kunde genomföras genom finansiering ifrån vår egen likviditet och sålda lägenheter. Solpanelerna har producerat 77.500 kWh sedan starten i slutet av februari, vilket har inneburit att vi har kunna minska inköp av elen ifrån E.ON med ca 150.000 kronor. Efter finansieringskostnader så har solpanelerna bidraget med ca 100.000 kronor att förstärka föreningens ekonomi och därmed minska behovet av avgiftshöjningar. Under senare delen av året har vi startat upp ett projekt för renovering/ombyggnad av våra hissar, förhoppningsvis kan detta arbete påbörjas under våren 2024. När vi hade startat upp projektet så fick vi problem med alla tre hissarna vilket visade att det var nödvändigt att göra en större insats när det gäller våra hissar. Problemen som vi hade kunde åtgärdas relativt snabbt och utan alltför stora problem för oss alla i huset. När avtalet är klart, förhoppningsvis inom de närmaste veckorna, med leverantören för renoveringen/ombyggnaden av hissarna så återkommer vi med mer information om hela hissprojektet. Starten av renoveringen/ombyggnaden kommer tidigast att vara under mars månad. Ett annat projekt som vi har framför oss är att vår granne Heimstaden, som vi delar UC (Undercentral för värme, varmvatten och vatten) med, under våren kommer att bygga en egen UC och därmed lämna vår gemensamma UC. Det skall inte påverka vår egen värmeförsörjning i någon nämnvärd utsträckning men det ger oss möjligheter att längre fram genomföra energiförbättring då vi i framtiden helt själva styr hur vi utformar vår UC. Styrelsen har jobbat intensivt under den senaste tiden med planeringen för 2024. Omvärldsläget med fortfarande relativt hög inflation och ett högt ränteläge har gjort planeringsjobbet utmanande men vi är trygga med att resultatet av planeringen på ett bra sätt speglar den verkliga som vi tror vi kommer att möta under 2024.

I planeringen har vi inkluderat en inflation på 5 %, förutom för värme, vatten och sophämtning där vi har räknat med en 15 % prishöjning. Räntekostnaderna kommer att öka med 350.000 kronor, eller 13 % under 2024. Den största delen av ökningen beror på ett lån, på 20 mio kronor, som måste omförhandlas i september till räntesats som är uppskattningsvis 4 procentenheter högre än den nu gällande räntesatsen på lånet.

För att nå ett resultat för föreningen under 2024 som säkerställer att vi även fortsättningsvis har en acceptabel ekonomi så har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften för bostadsrätterna med 5 % fr o m 1 januari 2024.

För hyresrätterna har vi i dagsläget inget beslut om storleken på hyreshöjningen då det pågår förhandlingar med hyresgästföreningen.

Med den nuvarande likviditeten och ovanstående höjning säkerställer vi att vi har finansiering för renoveringen/ombyggnaden av hissarna under 2024 samt starten av ett förprojekt för det framtida fönsterprojektet som beräknas starta under 2025.

Det finns en del nyckeltal när det gäller ekonomin för en bostadsrättsförening, det kanske viktigaste av dessa skall spegla underhållsbehovet under de nästa femtio åren av fastigheten och kallas sparande per kvm. Planeringen för 2024 resulterar i ett sparande på 250 kronor per kvm, vilket ligger väl i linje med det beräknade underhållsbehovet under de nästa 50 åren. Rekommendationen för vår typ av fastighet är ett sparande på 300 kronor per kvm, men varje fastighet är unik och därför anser styrelsen att 250 kronor per kvm är en relevant nivå med hänsyn till de stora investeringarna som har gjorts sedan förening tog över fastigheten.

Hoppas ovanstående har gett en liten överblick över vad som har hänt under året och vad vi har framför oss. Det skulle ju vara fantastiskt för oss alla om inflationen och räntan gick ned snabbare än vad experterna säger. Skulle det ske skapar det utrymme för föreningen att göra ytterligare satsningar under 2024 och framåt.

Slutligen vill jag önska alla Vittsjöborgare en fin adventstid, en riktigt God Jul och Gott Nytt År.

Leif Johansson

Ordf. BRF Vittsjöborg 3