

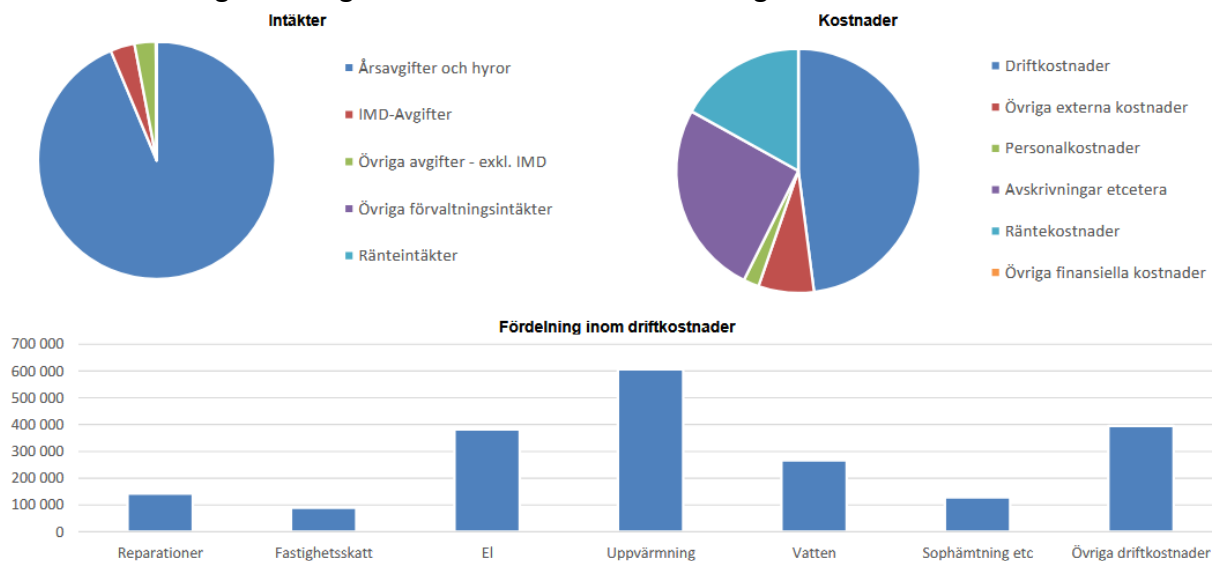


Budget och månadsavgift.

Inför budgetmötet den 12 november har styrelsen haft ett diskussionsmöte utan representanter från Riksbyggen. Några av oss i styrelsen hade även möjlighet att diskutera budgeten med vår ekonom, Heléne Batchelor på dagtid. Det har gett oss möjligheten att kunna belysa olika scenarier för föreningens ekonomiska utveckling utifrån underhållsplanen, investering & finansiering, belåningsgrad, löpande intäkter och den verklighet som vi nu lever i.



Nedan presenteras två diagram som Riksbyggen har tagit fram som visar fördelning av föreningens intäkter och kostnader, samt ett diagram som visar hur föreningens övergripande driftskostnader är fördelade. Det vi har synpunkter på är att stapeln för el innefattar både fastighetselen och elkostnaden för bostadsrättshavarna. Vi skulle önska en "ren" redovisning av fastighetselen då skulle även IMD-avgifterna försvinna från intäktssidan.



Även 2025 kommer priserna att stiga rejält för våra driftskostnader, vatten/avlopp **+15 %**, sophämtning **+8 %** och fjärrvärme **+15 %**. **Fjolårets höjningar var** för vatten/avlopp **+ 15 %**, sophämtning **+6 %** och fjärrvärme **+10 %**. Särskilt vatten och avloppssidan signalerar ytterligare **+12 %** årligen fram till 2028. **Det här är inga värden som ligger i paritet med normala höjningar, nuvarande inflation är på 2 %**. Siffrorna visar att Östersunds kommun och Jämtkraft i större utsträckning än tidigare för över sina investeringskostnader på boende, bostadsrättsföreningar och övriga fastighetsägare. Även övriga drifts- och leverantörs-kostnader stiger med **+3 %** och upp till **+12 %**.

En viktig parameter för oss är att vi amorterar på föreningens lån, minst två procent årligen, detta enligt bankernas krav. Det gör att vi enklare har utrymme för att ta nya lån nästa gång det är dags för en större renovering i fastigheten. Vår nästa stora investering kommer att ske om 5 till 7 år och handlar om takbyte. Om vi tittar oss runt i Torvalla har det redan påbörjats takbyten i olika områden som är senare byggda än vår förening. Vi tar in Storsjö Tak vart annat år för att göra en översyn av taken och byta ut trasiga takpannor, detta för att kunna "dra ut på tiden" för detta projekt. **Vi amorterar drygt 600 000 kronor årligen.**

Utöver amortering är det klokt att ha en buffert, ett sparande för framtida underhåll, vi kallar det "underhåll av egen kraft" för att det är det handlar om. Vi måste fortsätta att beta av underhållsskulden och då till största delen med eget sparande. En buffert/sparande för framtida investeringar och underhåll är avgörande. Långsiktigt sparande minskar behovet av höjda avgifter vid oväntade händelser samt att det säkerställer en ekonomisk stabilitet.

I maj 2022 startade Riksbankens sin klättring uppåt med styrräntan. Detta utifrån att inflationstakten rusade i väg högt över Riksbankens mål på 2 %. Utlösande faktorn för den höga inflationen kan kopplas till att det pågår ett krig i Ukraina, att gasen i kranarna ute i Europa ströps och att energipriserna steg.

Inflationstakten enligt KPI

Procentuell förändring jämfört med motsvarande månad föregående år



I fjol hade vi en bild med en röd pil som visade att bolåneräntan har stigit från 1,4 % i mars 2022 till att vara över 5 % som högst. I år blir pilen grön för att den 15 maj i år påbörjade Riksbanken sina sänkningar av styrräntan med 0,25% i tre omgångar. Den 7 november sänkte Riksbanken styrränta med ytterligare 0,5 %. Styrränta har som högst varit på 4 % och just nu är den på 2,75 %.



Vi har fortfarande ett lån som ligger kvar till den sista april 2025 med 1,4 %. Vi har haft bolån som legat på 1,1 % som lägst. Till sådana nivåer kommer vi nog inte tillbaka till på länge. Majoriteten av våra lån ska läggas om under 2025. **Många aktörer på lånemarknaden tror på en bolåneränta på 3,3 % till 3,5 % under 2025. Då ser vi att skillnaden innebär cirka 650 000 kronor mer i årskostnad jämfört med 2022 och nuläget. Detta är ytterligare en pusselbit som påverkar vår planering.**



Styrelsen strategi har hela tiden varit att "plocka lågt hängande frukter" för att skapa små och större vinster allt eftersom. **Att energioptimera och energieffektivisera våra fastigheter leder till lägre energikostnader, minskad miljöpåverkan och ett stabilare och skönare inomhusklimat.**

Vår fjärrvärmeförbrukning har minskat med 10 % jämfört med 2019 fram till och med 2023, enligt löpande statistik från Riksbyggen. Som ni läst ovan är just fjärrvärme en stor kostnadspost. Under tidsperioden 2019 – 2023 har vi haft ungefär en konstant kostnad för fjärrvärmens trots prishöjningar i detta segment. Vädret går inte att påverka och ett riktigt kallt år påverkar givetvis kostnaderna. Nu ser vi med spänning fram emot vad byte av undercentral för fjärrvärmens kan betyda förbrukningsmässigt framåt. Vi återkommer i ämnet.



Att sätta en rättvis avgift i bostadsrättsföreningen är viktigt och att skapa en rättvisa i finansieringen av underhållet över tid för både dagens medlemmar och kommande medlemmar. Vad som är en rättvis årsavgift i en bostadsrätt kan inte fastställas en gång för alla utan avgiftsnivån måste få påverkas av kostnadsutvecklingen, inflationen, räntor, underhåll av egen kraft med mera.

Månads-/årsavgiften kommer att höjas från och med 1 januari 2025. För att säkerställa en stabil ekonomisk situation för vår förening behöver vi förbättra kassaflödet. Vi måste bibehålla en god ekonomi med sparande så att vi ska kunna utföra underhåll av egen kraft. **Som läget är just nu med föreningens betydligt högre räntekostnader än tidigare och med ökning på driftskostnaderna, är det styrelsens uppdrag och ansvar att se till att föreningen som sådan bibehåller en sund ekonomi.** Det är också ett sätt att bibehålla och öka värdet på våra fastigheter, det gagnar alla medlemmar.

Sammanfattningsvis av allt som presenterats här ovan kommer årsavgiften att höjas med + 7,5 % från och med den 1 januari 2025.



Vi antog även den föreslagna budgeten för år 2025 som Riksbyggens ekonom Heléne Batchelor tagit fram.

Underhållsplanen är ett levande dokument och ett mycket viktigt verktyg för styrelsens arbete som årligen fastställs av styrelsen. Vår tekniske förvaltare Peter Wall har arbetat fram en uppdaterad underhållsplan tillsammans med oss.

Underhållsplanen

Ett viktigt verktyg

Vi har fastställt underhållsplanen för 2025; följande kommer att ske:

- Våra belysningsarmaturer i trapphusen har börjat att tjänat ut. Vi har fått limma ihop vissa delar av dem och plastglaset har blivit väldigt brunt på många ställen och till följd av detta är belysningen inte bra. Dessa armaturer har även lysrör som innehåller kvicksilver och dessa tillverkas inte längre, vi har bara några kvar i lager. **Vi kommer att byta till modern led-takbelysning med rörelsesensorer i trapphusen.**
- **OVK, obligatorisk ventilationskontroll.**
- **Översyn av taken och byte av trasiga takpannor med mera.**

När det gäller utrustningen i tvättstugorna har styrelsen inte ändrat i tidigare beslut. Eftersom våra maskiner är till åren ska vi vid varje behov av reparation göra ett övervägande beträffande underhåll alternativt nyanskaffning. Det är god kvalitet på våra maskiner därför beslöt vi att agera på detta vis, även hållbarhetsmässigt är denna strategi bra. Detta underhåll är periodiserat i underhållsplanen.

Exempel på sådant som återfinns i underhållsplanen efter år 2025 är, byte av entréportar, asfaltering, ommålning av trapphus och tvättstugor, byte av motorvärmare både ute och i garagen, takbyte, med mera. **Det är viktigt att komma ihåg att underhållsplanen är ett levande dokument, en plan och att styrelsen varje år måste göra prioriteringar utifrån detta.**

Låna sparkar som finns i sparkpoolen.

Snart är det vinter och förhoppningsvis ska de väl bli möjligheter för att åka spark. Givetvis är föreningens sparkar "saffransgula" samma färg som använts i lekparken och så står det "Saffransbullen" med grön text på dem. **Ni medlemmar kan använda dessa sparkar, de finns i cykelförråden. Där finns även barnsparkar. Om ni åker någonstans och stannar måste ni se till att ni kan låsa fast sparken.**



Stort tack!



Ett stort tack;

- ❖ till er medlemmar som var med på fixardagen när vi körde ut matjorden. Det var en skara medlemmar som krattade och jämnade ut områdena där hjullastaren tippat matjorden. Några medlemmar ordnade med grillning och kaffe som vi åt och drack efter slutfört arbete. Dagen efter så jämnades områdena ut ytterligare när jorden torkat upp mer och därefter gödslades jorden och det såddes gräsfrö,
- ❖ till medlemmarna som storstädade kvarterslokalen,
- ❖ till medlemmen som storstädade bastun,
- ❖ till de medlemmar som hjälpte till när grävaren grävde ner elkabeln och belysningsstolpen på gångvägen till busshållplats Arågränd. Det kördes även ut matjord då och sådde gräsfrö innan tjälen kom,
- ❖ till medlemmarna som hjälpte till att flytta en apfel,
- ❖ till medlemmen som sätter upp snökäppar,
- ❖ till medlemmarna som körde ihop sofforna och andra utemöbler inför vintern.



Grillved att hämta.



Det finns ved staplad under granarna på baksidan av Östfjällvägen 19 och mot Östfjällvägen 11. **Det är fritt fram för er medlemmar att hämta ved där om ni vill kunna gå och grilla något gott på grillplatsen nere vid sjön eller på annan grillplats.**

När vi har avverkat i området har vi tagit hand om lämplig björkved, kapat den till lämpliga längder och även klivit veden. **I kvarteret använder vi inte ved i grillarna! Gnistor kan flyga i väg och starta en brand.**

Julfika.



Föreningen bjuder in till traditionsenligt julfika, torsdag den 12 december klockan 18.00 i kvarterslokalen. Glögg, kaffe, the, saffransbullar, pepparkakor och skinkstut serveras.

Ingrid & Per Sundbom kommer att underhålla oss med julmusik med sång och dragspel.

För vår planering gör ni en anmälan till julfikat på talongen nedan eller på annat papper. **Anmälan ska lämnas i postlådan utanför kvarterslokalen senast söndag kväll den 8 december.**

Varmt välkomna!



Anmälan till julfika i kvarterslokalen torsdag den 12 december klockan 18,00.

Lägenhetsnummer:

Antal:

Namn:

Allergi:

Talongen lämnas i postlådan utanför kvarterslokalen **senast** söndag den 8 december.



Styrelsen