

Beslutade avgiftsförändringar brf Västermalms Atrium från november 2022

Bakgrund

När styrelsen beslutade om nuvarande avgifter (november 2021) gjordes antaganden om ett oförändrat elpris för 2022 jämfört med 2021, en räntehöjning om ca 1 procentenhet, en inflationsnivå om 2 - 3% samt förväntade reparations- och underhållskostnader enligt prognosen i årsredovisningen.

Vi vet nu att flera av dessa antaganden i efterhand visat sig felaktiga, och att de flesta kan härledas till konsekvenserna av Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari.

När 2022 summeras kommer vi se en inflation för året kring 8 - 10%, räntehöjningar om över 2 procentenheter, och ett över året förmodligen minst fördubblat elpris.

Konsekvensen av prognosavvikelserna är att amorteringsutrymmet för 2022 reduceras med ca 1 Mkr för andelstal 1 innebärande att de finansiella riktlinjerna om en årlig amortering motsvarande 150 kr/kvm (1,8 Mkr) inte kan upprätthållas.

Mot bakgrund av ovanstående konstaterar styrelsen att avgifterna behöver justeras såväl beroende på 2022 års beräknade utfall samt ändrade prognoser för 2023, och att ändringarna införs snarast möjligt efter styrelsebeslut 2022-09-27.

Avgiftsförändringar från november 2022

Avgifterna baseras på våra finansiella riktlinjer och antaganden om en inflationsnivå överstigande 6%, en räntenivå på vårt rörliga lån om 3% samt ett genomsnittligt elpris ca 10% högre än för 2022. Utöver detta beräknar vi kostnaderna för reparationer och underhåll att minska med ca 500 Tkr.

- Avgift för andelstal 1 höjs med 500 Tkr motsvarande 17 %.
- Avgift för andelstal 2 höjs med ca 3 % motsvarande förväntad ökning av räntekostnaderna.
- *Den genomsnittliga totala avgiftshöjningen motsvarar ca 9%.*
- Garagehyran höjs med 100 kr/mån för bilplatser motsvarande ca 5%.
- Garagehyran höjs med 30 kr/månad för MC-platser motsvarande ca 6%.
- Förrådshyra höjs med 10%, dvs 60, 90 eller 120 kr/månad baserat på kontraktstid.
- Lokalhyra höjs med fastighetsindex (gäller även externa hyresgäster enligt avtal) med start i januari 2023.

Preliminärdebitering av el

Preliminärdebiteringen av el kommer framgent att justeras oftare, då prisfluktuationerna har ökat kraftigt det senaste året, och vi vill försöka undvika att slutdebiteringen blir väsentligen avvikande. Detta innebär att preliminärdebiteringen kan avvika på månadsbasis (hittills på kvartalsbasis), om vi ser att kombinationen av förväntat elpris och förbrukning ser ut att kraftigt avvika från aktuell preliminärdebitering..

Hur står vi i jämförelse med andra föreningar?

Vi vet naturligtvis inte hur våra grannföreningar i området kommer att göra men gör följande bedömningar:

- Vi har idag bland de lägsta om inte den allra lägsta genomsnittliga avgiften när varmvattenkostnad inkluderas.
- De föreningar som har rörlig elkostnad (förmodligen de flesta om inte alla) drabbas likartat.
- Övriga drifts- och taxebundna kostnader drabbar alla likartat.
- Våra lån med räntor som omsätts 2022 - 2023 utgör endast ca 1 100 kr/kvm, motsvarande tal för våra grannföreningar ser ut att vara i intervallet 2 000 - 4 000 kr/kvm.
- Våra kommersiella hyresintäkter följer fastighetsindex, och dessa intäkter är relativt större för oss än snittet av grannföreningar.

Sammantaget indikerar detta för oss i styrelsen, att våra grannföreningar i snitt kommer höja med minst lika mycket som vi själva, och förmodligen mer, om dom avser att bibehålla tidigare amorteringsnivåer.

Vad är dagens bedömning om avgiftsförändringar inför 2024?

Det beror i huvudsak på elpris- och ränteutvecklingen jämte inflationen. Om riksbankens styrräntehöjningar upphör vid 2,5% (idag 1,75%), inflationen faller ner mot 3% (2024), blir det i huvudsak elpriset som avgör storleken på höjningen. Exempelvis så ger ett elpris om ca 3,50 kr/kvm en höjning om ca 10%, medan ett förväntat elpris om 2,00 kr/kvm gör att höjningsbehovet nära nog bortfaller.

Vi återkommer i årsredovisningen (beräknas distribueras i början av april) med ny prognos för de närmaste åren.

Vänliga hälsningar

Styrelsen