

Beslutade avgiftsförändringar brf Västermalms Atrium från januari 2024

FINNS OCKSÅ ATT LÄSA PÅ FÖRENINGENS HEMSIDA!!!

Bakgrund

När styrelsen beslutade om nuvarande avgifter (september 2022) gjordes antaganden om ett totalt elpris för 2023 om ca 3 kr/kwh, en räntenivå för vårt rörliga lån om 3%, generella kostnadsökningar om 6% samt att kostnaderna för reparationer och underhåll skulle minska med ca 500 Tkr jämfört med 2022.

För 2023 ser utfallet ut att bli en inflation för året kring 6%, en räntenivå för vårt rörliga lån på 4%, en minskning av elpriset till ca 2 kr/kwh, samt minskade kostnader för reparationer och underhåll om ca 200 Tkr.

Då vi gjort investeringar och planerat underhåll för drygt 1 Mkr, men där dessa åtgärder antingen minskar årskostnaden med ca 130 Tkr eller bidrar till ökad trivsel, finansieras dessa genom en motsvarande minskning av amorteringen.

Mot bakgrund av att det högre ränteläget förväntas bestå har styrelsen beslutat att revidera de finansiella riktlinjerna i så motto att amorteringsnivån för andelstal 1 de nästkommande åren reduceras från tidigare minst 150 kr/kvm/år till ett intervall om 70-75 kr/kvm/år. Amorteringstakten för andelstal 2 förblir oförändrad.

Avgiftsförändringar från januari 2024

Avgifterna baseras på våra finansiella riktlinjer och antaganden om en inflationsnivå överstigande 6%, en räntenivå på vårt rörliga lån om 4,75% samt ett genomsnittligt elpris ca 10% högre än för 2022.

- Avgift för andelstal 1 höjs med 400 Tkr motsvarande ca 12%.
- Avgift för andelstal 2 höjs med 6% motsvarande förväntad ökning av räntekostnaderna.
- *Den genomsnittliga totala avgiftshöjningen motsvarar ca 10%.*
- Garagehyrorna förblir oförändrade intill dess garaget är fulluthyrt.
- Förrådshyrorna förblir oförändrade intill dess förråden är fullt uthyrda.
- Lokalhyra höjs med fastighetsindex (gäller även externa hyresgäster enligt avtal) med start i januari 2023.

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.
- I slutet av nästa år ränteomsätts vårt stora lån, och därmed kommer vi betala marknadsräntor på hela låneskulden från november 2024, därmed hamnar vi på likartade räntenivåer som våra grannföreningar för 2025.
- Våra kommersiella hyresintäkter följer fastighetsindex, och dessa intäkter är relativt sett 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 för 2024, om dom avser att bibehålla tidigare amorteringsnivåer, som i de flesta fall är klart lägre än våra dito.

Därmed räknar vi med att även från 2025 och framåt tillhöra de föreningar i området som har de lägsta avgifterna.

Vad är dagens bedömning om avgiftsförändringar inför 2025?

Det beror i huvudsak på elpris- och ränteutvecklingen jämte inflationen. Om Riksbankens styrränta uppgår till 4% i oktober 2024 (idag 4%), inflationen faller ner mot 3%, totalt elpris blir enligt budget, är vår bedömning just nu en höjningsnivå kring 15% för 2025 då föreningens bundna lån förfaller i oktober 2024.

Emellertid kan den genomsnittliga höjningen automatiskt reduceras genom att medlemmar utnyttjar möjligheten till frivillig inbetalning av återstående kapitalbelopp Andelstal 2, och därmed halverar sina månadsavgifter.

Vi återkommer i årsredovisningen (beräknas distribueras i början av april) med ny prognos för de närmaste åren, och med information om hur besparingskalkylen ser ut för de som ännu inte valt att betala av sitt andelstal 2.

Vänliga hälsningar

Styrelsen