

Medlemsinformation december 2024

Då året går mot sitt slut vill vi från styrelsens sida informera om större händelser och ändringar, och vi konstaterar att det faktiskt hänt lite sedan årsstämman. Information finns naturligtvis också på hemsidan www.brfvastermalmsatrium.se

1. Nya avtalet med Ownit drog igång i november

Vi informerade på föreningsstämman i april att vi hoppades skriva avtal med Ownit om ett nytt och billigare avtal med början i februari 2025. Glädjande nog fick vi Ownit att tidigarelägga detta till den 1 november, och vi sparar därmed 3 månader av den gamla avgiften på 220 kr/mån (egentligen lite till då de kunde indexuppräknas för 2023 och 2024), till den nya avgiften om 99 kr/månad – dock utan TV.

2. Frivillig inbetalning av kapital andelstal 2 – 39 lägenheter har hittills amorterat extra..

Under året har 6 medlemmar inbetalt kapital för andelstal 2 och slipper därför den avgiften eller har fått avgiften halverad. Det finns fortsatt möjlighet att betala in månaden före varje kvartalsskifte framgent. På hemsidan finns aktuell förteckning över andelstal och årsavgifter.

3. Omläggning av "stora lånet" med bindning 2-5 år till snittränta om ca 2,7% och amortering om 6 Mkr

I september omförhandlades "stora lånet" (120 Mkr), och Handelsbanken erbjöd ånyo bäst villkor så de nya lånen löper på fasta räntor på i snitt 2,7% för de närmaste 2-5 åren. I normala fall skulle vi inte binda lånet på endast en löptid som vi gjorde 2019, men den då erbjudna räntan på 0,65% i 5 år var helt enkelt för bra för att tacka nej till.

4. Beställning av nya laddplatser i garaget

Under hösten har samtliga garageplatser med el blivit uthyrda, och då efterfrågan kommer öka, beslutade vi för att bygga ut med ytterligare 30 platser, denna gång med Miljöbelysning (vår LED-leverantör) som leverantör av detta. I skrivandes stund vet vi ej om Eways (nuvarande laddboxleverantör) får genomföra sin rekonstruktion eller om det blir konkurs. Föreningens fordran på Eways ligger på dryga 70 Tkr för inbetalda elavgifter sept 2023-aug 2024, men från den 21 augusti i år får vi inbetalda elavgifter månaden efter. Hur stor del av föreningens fordran som förloras vid fullgången rekonstruktion eller konkurs vet vi ej, men med Miljöbelysnings installation, som är planerad till februari-mars, så kan dom ta över betalningsadministrationen från Eways till en lägre kostnad än andra betalningsadministratörer.

5. Nytt hyresavtal tecknat med Pyslingen Förskolor AB

Då nuvarande hyresavtal går ut 2025-06-30 (10-årsavtal), så Pyslingen upp avtalet för omförhandling tidigare i höstas. Vi blev informerade (och tog reda på) om att födslokalen i innerstaden gått ner kraftigt de senaste 3-4 åren, och att framförallt Stockholms Stad lagt ner flera förskolor de senaste åren. Mot denna bakgrund kom vi överens med Pyslingen om en ny hyresperiod som sträcker sig fram till 2030-06-30 (de ville egentligen ha normalt 3-årsavtal), och med en lägre hyresnivå än tidigare. Från styrelsens sida ville vi prioritera långsiktig stabil intjäning framför dito kortsiktig, eller i värsta fall en uppsägning.

6. Ekonomiska utsikter – Finansiell långsiktplan

Riksbanken och SCB säger att nu är inflationen kring 2%, men det hindrar inte Ellevio, Stockholm Exergi och Stockholm Vatten/Avlopp att höja sina priser med 6-15% för 2025. Emellertid har vi sedan tidigare tagit höjd för detta, och även med det nya hyresavtalet med Pyslingen förskolor, räknar vi med att inte behöva höja snitthyran mer än kring 2% per år för de närmaste 5 åren, och ändå klara ett sparandeöverskott på minst 200 kr/kvm/år.

7. Terminssäkrade elpriser

Som tidigare informerats, har vi handlat upp 90% av förbrukningen för 2025, i likhet med 2024, och det innebär att eventuella kraftiga prishöjningar på elen under vintermånaderna får ett begränsat genomslag på elpriset. Vi upptäckte de senaste månaderna hade inte priset justerats hos Fastum, så ni kommer se att priset för el på januariavin uppgår till 1,75 kr inklusive moms, och avser elförbrukningen för oktober månad. För kommande månader räknar vi med att elpriset kommer ligga i intervallet 1,95-2,05 kr/kwh inklusive moms. Höjningen beror på under vintern högre elnätspriser samt att Ellevio höjer nätavgiften generellt med dryga 6% i januari.

Vi önskar alla en riktigt God Jul/Helg och Gott Nytt År.

Styrelsen

Angelica Per Oscar Alexander Ewa Jonas Rayhan