



## Nyhetsbrev nr 10/2022

### **Avgiftshöjning**

Styrelsens ekonomigrupp tillsammans med vår ekonomiska förvaltare, NABO, har föreslagit för styrelsen att en **avgiftshöjning på 30%** från och med 23-01-01 är nödvändig. I anledning av kraftigt höjda räntekostnader och elpriser är detta, tillsammans med en punktamortering på 15 miljoner kronor, ett minimikrav för att ha fortsatt balans i ekonomin.

**Styrelsen har följt denna rekommendation och har beslutat att höja avgiften med 30% och att genomföra en punktamortering 15 miljoner kronor.**

Vår revisor Eva Stein har också tagit del av och gillat beslutet.

Föreningens rörelsekonto ger utrymme för en kraftig amortering på det dyraste lånet. En amortering på 15 miljoner kommer att minska våra räntekostnader med ca 579 000 kr/år. Efter amortering finns fortfarande ca 10 miljoner på föreningens rörelsekonto. Föreningen hade mycket pengar i kassan innan punktamorteringen. Vanligtvis brukar man rekommendera en förening att ha ca 2,5 månadsintäkter på kontot för att täcka framtida löpande utgifter, i vårt fall skulle det innebära ca 5,5 miljoner. Men, vår förening är stor och har många lokaler och hyresrätter vilket kan innebära att större extrakostnader för reparationer uppstår, så det kan vara rimligt med ca 10 miljoner i kassan.

Vi måste även få till ett positivt sparande i vår förening. Det ska helst motsvara kostnaden för underhåll/kvm/år som står i underhållsplanen. Vår underhållsplan säger 245 kr/år och kvm. Vårt sparande sett till bokslut 2021 var -114 kr/kvm. Sparandet ger oss utrymme i ekonomin för kommande underhåll.

Beroende på inflationen och en ev. lågkonjunktur har styrelsen beslutat att dra ner på underhållet under 2023, till att börja med tills trenden vänder. Detta gör att även den planerade kostnaden för underhåll kommer gå ner, då endast reparationer och underhåll som är ytterst nödvändiga och sådant som är för föreningens säkerhet och drift kommer att godkännas.

I och med att vi höjer avgiften kommer vi för första gången att få ett positivt sparande. Dock kommer vi inte upp i 245 kr/kvm/år utan stannar på 166 kr. Jämfört med de -144 kr bokslutet 2021 är detta dock en klar förbättring.

Våra förhållandevis stora lån gör att föreningens räntekänslighet är högre än "Normalföreningen". Vi har en hög belåningsgrad/kvm, så att amortera för att minska lånebördan är nödvändigt.

I och med denna höjning av avgifterna ser vi att föreningens kassaflöde för första gången sedan ombildandet kommer att bli positivt med ca 2,2 milj. Anledningen till att föreningen sedan ombildandet haft ett negativt kassaflöde beror på att lägenheterna såldes för billigt vid ombildningen samt att avgifterna sattes för lågt från början.

De beslut vi nu tagit gällande avgiftshöjning, och punktamorteringen på 15 miljoner kommer att säkra föreningens framtid och gynna föreningens kreditvärdighet. En förbättrad kreditvärdighet har en positiv effekt på våra bostadsrätters värde.

### **Öppet hus i nya styrelselokalen.**

Torsdagen den 15 december, mellan kl 18:00 och 20:00 är ni välkomna att besöka styrelsen i den nya lokalen på Gribbylunds Torg 4.

**Tillsammans är vi Brf Fållbänken!**