

Infobladet



MAJ 2022

VÅR STÄDDAG

Den 23 april samlades ett gäng för den sedvanliga vårstädningen. Nio personer deltog, ungefär hälften av oss som bor här. Gerlinde och Peter hade i vanlig ordning förberett en "att göra lista". Vi arbetade av så gott som hela listan. Tack för en god arbetsinsats!! Sedan blev det välförtjänt grillkorv med dryck, grillmästare var Gerlinde.

NY AVGIFT

Vi är säkert alla medvetna om ökade kostnader. Elpriset har skenat i väg, räntorna stiger snabbt, och den allmänna inflationen når nya höjder. Tyvärr drabbar dessa kostnadsökningar också vår förening.

Det nya elavtalet skrev vi om i april Infobladet. En ökad elkostnad med ca 40 000kr motsvarar 5 % höjning av vår avgift. Ett av våra lån ska läggas om i maj. Vi har beslutat oss för ett rörligt lån 3 månader i ett år med en ränta på 1,37%. Vi räknar med att detta upplägg kommer att ge en merkostnad på ca 30 000kr (4 % höjning) under kommande år.

Summa summarum har styrelsen beslutat att höja avgiften med 7,5% från den 1 juni 2022.

Vi kan nämna att vi under föreningens 16 åriga liv sammanlagt har höjt avgiften med 15%. Det är en blygsam höjning.

KAPITALTILLSKOTT

Vår strävan är att hålla vår månadsavgift på en rimlig nivå. Om vi vill amortera 1% av skulden (120 000kr/år) så motsvarar det en avgiftshöjning med 15%. Det är inte gångbart.

Alternativet till små amorteringar (vi har hittills amorterat ca 500 000kr i hyfsad paritet med den ekonomiska planen) med liten effekt, är att vi alla medlemmar hjälps åt att göra en rejäl amortering. Timingen för att göra det är bra med tanke på ökande räntor.

Bifogat finner du en sammanställning/konsekvensanalys utarbetad av Peter och Gerlinde över effekterna av att vi medlemmar övertar 500 000kr alternativt 1000 000kr av föreningens lån (totalt 12 392 941kr).

- ✓ Amortering är den bästa väg vi kan välja för att förbättra våra nyckeltal (betyg B)
- ✓ Vi medlemmar kan som privatpersoner dra av 30% av räntekostnaderna i skattedeklarationen, vilket inte en bostadsrättsförening kan.
- ✓ Vi ska inte glömma att föreningens lån är indirekt medlemmarnas lån. Antingen betalar du räntan via din månadsavgift eller så betalar du den direkt till banken (med ett 30% lägre belopp).
- ✓ Genom att vi medlemmar övertar en del av föreningens lån så höjer vi också vår insats. (Ursprunglig köpeskilling + det nya kapitaltillskottet). Därmed får du en positiv effekt på reavinsten vid en framtida försäljning.
- ✓ En amortering skapar också ett låneutrymme vid ett eventuellt större investeringsbehov för föreningen.

Infobladet



- ✓ Genom amortering sänker vi naturligtvis framtida räntekostnader.

Med denna beskrivning av effekterna av ett kapitaltillskott hoppas styrelsen att ni ska kunna ta en preliminär ställning till om detta verkar intressant eller inte. För att vi i styrelsen ska gå vidare med detta arbete behöver vi ett icke-bindande svar av er. Det är också viktigt att veta att om vi väljer att genomföra ett kapitaltillskott så behöver alla medlemmar vara för det. Det går inte att administrera ett kapitaltillskott om inte alla är överens.

Kontakta gärna Claes eller Peter om ni undrar över något. Vi vill att alla medlemmar ska lämna sitt svar till Claes per mail (claes.eo.osterberg@gmail.com) före den 15 juni. Ange i mailet också vilket belopp ni föredrar för amortering, 500 000kr eller 1 000 000kr.

Njut av våren i vår fina trädgård !

Hälsningar Styrelsen

Bilagor:

- ✓ Historiska hyreshöjningar
- ✓ Kapitaltillskott

Infobladet



Bilaga 1

HISTORISKA HYRESÄNDRINGAR

År	Ändring	Fiktiv hyra
2007	0,0%	1000
2008	2,0%	1020
2009	7,0%	1091
2010	-15,0%	928
2011	0,0%	928
2012	5,0%	974
2013	6,0%	1033
2014	3,0%	1063
2015	-9,0%	968
2016	-11,0%	861
2017	3,0%	887
2018	0,0%	887
2019	7,5%	954
2020	5,0%	1001
2021	7,5%	1076
2022	7,5%	1157

Från 2007 är det höjt 15%

Infobladet



Bilaga 2

VÅRA LÅN IDAG						
	lånebelopp	ränta	s:a ränta/år	BOA m2	ränta/m2	Lån/m2
Lån 1	4 225 026 kr	1,36%	57 460,35 kr	1209	47,53 kr	3 495 kr
Lån 2	4 132 888 kr	1,37%	56 620,57 kr	1209	46,83 kr	3 418 kr
Lån 3	4 035 027 kr	1,16%	46 806,31 kr	1209	38,71 kr	3 337 kr
	12 392 941 kr		160 887,23 kr	1209	133,07 kr	10 251 kr

PÅVERKAN FÖR RESPEKTIVE MEDLEM VID KAPITALTILLSKOTT										
Så ser det ut idag			Om 500 000 sek skall bort			1 miljon skall bort				
Lägenhet nr	Andelstal	Din årshyra utgörs för närvarande av ungefär följande räntebelopp	Standard		Med kapitaltillskott		Standard		Med kapitaltillskott	
			Så mycket höjs inte din hyra/Din del av föreningens räntekostnad direkt på din hyra		Du amorterar /tar ett eget lån på;	Din tänkta räntekostnad (1.5%) efter 30% avdrag	Så mycket höjs inte din hyra/Din del av föreningens räntekostnad direkt på din hyra		Du amorterar /tar eget lån på;	Din tänkta räntekostnad (1.5%) efter 30% avdrag
8a/0901	8,1633	13 134 kr	612 kr	40 817 kr	429 kr	1 224 kr	81 633 kr	857 kr		
8a/1001	10,3175	16 600 kr	774 kr	51 588 kr	542 kr	1 548 kr	103 175 kr	1 083 kr		
8a/1101	10,3175	16 600 kr	774 kr	51 588 kr	542 kr	1 548 kr	103 175 kr	1 083 kr		
8b/0901	11,6780	18 788 kr	876 kr	58 390 kr	613 kr	1 752 kr	116 780 kr	1 226 kr		
8b/1001	12,2449	19 700 kr	918 kr	61 225 kr	643 kr	1 837 kr	122 449 kr	1 286 kr		
8b/1101	12,0748	19 427 kr	906 kr	60 374 kr	634 kr	1 811 kr	120 748 kr	1 268 kr		
8b/1102	6,2358	10 033 kr	468 kr	31 179 kr	327 kr	935 kr	62 358 kr	655 kr		
8c/0901	8,3333	13 407 kr	625 kr	41 667 kr	437 kr	1 250 kr	83 333 kr	875 kr		
8c/1001	10,3175	16 600 kr	774 kr	51 588 kr	542 kr	1 548 kr	103 175 kr	1 083 kr		
8c/1101	10,3175	16 600 kr	774 kr	51 588 kr	542 kr	1 548 kr	103 175 kr	1 083 kr		
	100,00	160 887 kr	7 500 kr	500 001 kr	5 250 kr	15 000 kr	1 000 001 kr	10 500 kr		

KONSEKVENNS						
	Alla lån enligt ovan		Amortering 500 000 kronor. Lån 1-2-3 kvar		Amortering 1 miljon. Lån 1-2-3 kvar	
Lån kvar	12 392 941 kr			#####		11 392 940 kr
m2	1209			1209		1209
Lån/m2	10 251 kr			9 837 kr		9 423 kr