

Höjning av grundavgiften 2024

Skopans samfällighetsförening har ett stort behov av underhållsarbete av de gemensamma fastigheterna. Under 2024 kommer vi behöva påbörja renoveringsarbete av fasader, vindskivor, stuprör, hängrännor och måla alla fasader. Arbetet föreslås ske i två etapper, en etapp år 2024 och en år 2025, men det beror på vilka rekommendationer vi får från de olika entreprenörerna. Grovt räknat kommer upprustningen av de gemensamma fastigheterna att kosta en miljon kronor. Vi har pengar i kassan, men de kommer inte täcka alla de renoveringar som behöver göras i området.

Utöver fasadarbete kommer även alla vatten- och värmemätare att behöva bytas ut och Rosa huset rustas upp interiört under 2024 eller absolut senast 2025. Styrelsen räknar också med att det under den kommande treårsperioden kan tillkomma behov av renovering av belysning, asfalt, avloppsstammar och fjärrvärmesystemet.

Dessutom ökar våra rörliga löpande utgifter som ska täckas helt av grundavgiften.

Styrelsen föreslår en höjning av grundavgiften på 400 kronor i månaden

För att kunna få en sund ekonomi i balans utan att vi de närmaste två åren ska behöva ta stora lån, föreslår styrelsen en höjning av grundavgiften från och med den 1 januari 2024. Styrelsen rekommenderar en höjning på 400 kronor i månaden för att undvika chockhöjningar längre fram, minsta belopp för att klara ett minimiunderhåll bör vara 200 kronor.

Stämman tar beslut om en höjning den 1 januari 2024 enligt ett av följande alternativ:

- A. 400 kronor i månaden (dvs 4 800 kronor per år, grundavgiften blir då 18 075 kr/år).
- B. 300 kronor i månaden (dvs 3 600 kronor per år, grundavgiften blir då 16 875 kr/år).
- C. 200 kronor i månaden (dvs 2 400 kronor per år, grundavgiften blir då 15 675 kr/år).

Vilka kostnader ingår i grundavgiften?

Intäkterna från grundavgiften används årligen för att betala:

- sophämtning
- snöröjning och sandsopning
- el till belysning i området
- el, värme och vatten i Rosa huset

- löpande underhåll, reparationer och fastighetsskötsel (det kan t ex vara spolning av avloppsrör, rengöring av ledningar, laga utomhusbelysning och byta lampor, byte av lås på en dörr till någon av våra gemensamma fastigheter, byte av trasiga mätare, byte av trasiga dörrar och enstaka fasadbrädor, rengöring av sopkärl)
- containrar, utrustning och material på städdagar
- abonnemang, årsavgifter och serviceavtal som är kopplade till el, vatten och fjärrvärme
- försäkring för gemensamhetsanläggningen
- inköp av maskiner och utrustning, det skulle t ex kunna vara gräsklippare inklusive drivmedel, stege, skottkärror, skruvdragare, dammsugare/kyl/frys till Rosa huset, skyltar och färg för markering av parkeringsplatser
- inköp av extra tjänster, t ex skyddsruminspektion
- förbrukningsmaterial såsom toner och papper till föreningens skrivare
- arvode till styrelse, revisorer och valberedning
- inköp av ekonomisk administration från HSB
- avsättning till underhållsfonden
 - Enligt stadgarna från 2001 ska avsättningen vara minst 24 000 kronor/år, vilket i dag är ett väldigt lågt belopp. Vi bör satsa på en högre avsättning till underhållsfonden. Underhållsfonden ska täcka kostnaderna för större underhåll som behöver göras.

Grundavgift, hyra carport/förråd och förbrukning

Utöver grundavgiften betalar alla delägare för den egna förbrukningen av vatten och värme (rörlig del av månadsavgiften), samt hyra av förråd och carportplats för de som har det. Den rörliga delen av månadsavgiften omfattas inte av den föreslagna höjningen, inte heller hyra av förråd och carport. Ökade kostnader för vatten och fjärrvärme påverkar den rörliga delen av månadsavgiften. Därför kan den egna kostnaden bli högre trots att förbrukningen har gått ner, om kubik- och kilowattpriset har gått upp.

Vad är det som driver upp priserna och därmed leder till högre grundavgift och högre rörlig månadsavgift?

Förutom att vi har ett omfattande underhållsarbete framför oss som vi ska finansiera på något sätt, ökar behovet av högre intäkter eftersom priserna har gått upp rejält de senaste 12-15 månaderna. Inflationen låg i mars 2023 på 10,6 procent i Sverige, efter många månader av lika hög eller högre inflation.

Inflationen väntas inte mattas av och vända förrän på senvåren 2024 (enligt optimisterna) eller våren 2025 (enligt pessimisterna). Riksbanken väntas göra ytterligare höjningar av styrräntan vilket i sin tur inte bara påverkar våra egna privata låneräntor utan påverkar även alla företag som vi köper tjänster och varor av. För att de ska kunna täcka högre räntekostnader och högre kostnader för material, drivmedel och el kommer de att begära högre priser av sina kunder.

Även när inflationen mattas av får vi räkna med att en del av de höga priserna består, men de kommer inte fortsätta öka när vi får en lägre inflationstakt. Många företag kommer sänka sina priser om konkurrensen fungerar bra, andra kommer behålla den höga prisnivån (i synnerhet om en hel bransch väljer att ligga kvar på höga priser).