



VINGTANKAR

2013-02-25

Rastning av hundar

Det var säkert inte en medlem i vår förening som häromdagen rastade sin hund och inte plockade upp en stor blaja utanför en av portarna. Våra medlemmar vet bättre och har självklart med sig plastpåsar för sådana eventualiteter.

Föreningens ekonomi

Från en av föreningens medlemmar har styrelsen fått en skrivelse rörande avgiftsnivån jämfört med den på Viggbygården. För en snarlik lägenhet är avgiften drygt 1 100 kr lägre per månad och medlemmen skriver att Viggbygården genomfört ett stambyte. Vi tyckte att frågan och svaret kunde vara av intresse för alla medlemmar. Detta var styrelsens svar till medlemmen:

Tack för ditt brev om avgifterna! Styrelsen har tyvärr inte någon detaljerad information om Viggbygården och det är därför svårt att med någon hög grad av säkerhet svara på din fråga om skillnaderna i avgiftsnivå. Det framgår emellertid av deras bokslut för 2011 att det finns kommersiella lokaler i föreningen och hyresintäkterna från dessa uppgick till mer än 10 % av intäkterna i föreningen. Skulle vi ha hyresintäkter i motsvarande mån, skulle det ha inneburit att vi inte behövt genomföra den senaste avgiftshöjningen.

Uppgiften om att ett stambyte genomförts är inte korrekt. I stället pågår för närvarande så kallad relining som beräknas vara klar i år. En relining är en renovering av befintliga rörstammar. Den medför visserligen en lägre kostnad men det är en kortsiktig lösning som också innebär en del nackdelar. Styrelsen diskuterade en sådan lösning innan stambytet genomfördes, men valde att byta ut stammarna. Viggbygården skriver också i bokslutet att andra relaterade åtgärder beräknas vara slutförda under 2014.

I Viggbygårdets bokslut framgår också tydligt att man avser att successivt höja avgifterna. Formuleringen antyder att detta kommer att ske över en längre period och man kan otvetydigt dra slutsatsen att den nuvarande nivån inte är permanent.

Under andra hälften av 80-talet steg avgifterna kraftigt i vår förening. Sammanlagt ökade de faktiskt med över 100 % vilket innebar att vi 1992 en hög avgiftsnivå. Dessa höjningar gjorde att föreningens ekonomi stabiliserades och 1995 kunde avgifterna sänkas med 5 %. 2001 sänktes de åter med 5 % för att 2002 öka med 5 %. Vidare höjdes avgifterna med cirka 2 % i mitten av 2000-talet, då avsättningarna till den inre fonden togs bort. Månadsinbetalningarna förblev desamma, men det gjorde att själva avgifterna de facto ökade. Nu har avgifterna höjts med två gånger 10 % de senaste åren.

Ändringarna sedan 1992 har således varit $0,95 * 0,95 * 1,05 * 1,02 * 1,1 * 1,1 = 1,17$, det vill säga en ökning på cirka 17 %. Inflationen har varit 36 % sedan januari 1992.

(Källa: http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_272151.aspx)

Det är flera faktorer som bidragit till att avgifterna inte ökat i takt med inflationen: Förändrade beskattningsregler för bostadsrättsföreningar, den höga ingångsnivån 1992 och installationen av bergvärme. Kostnaden för bergvärmerna blev c:a 15 miljoner kronor. Den togs i bruk 2006 och pay-off-tiden var cirka 5 år. Således var installationen betald hösten 2011. Som alla säkert känner till så har både olja och el skenat i väg och vår avgiftsnivå hade legat långt högre idag om bergvärmerna inte installerats.

Man kan diskutera om det varit lämpligt att höja avgifterna successivt under 00-talet för att bygga upp en buffert. Den totala höjningen hade blivit densamma och frågan är snarast hur den ska fördelas över tiden. Styrelsens uppfattning är att det är bättre att höja när man ser hur mycket höjningar som behövs.

Avgiftsnivåerna varierar kraftigt mellan olika föreningar i Sverige beroende på en mängd omständigheter. Det finns föreningar där man inte betalar någon avgift alls och det finns föreningar med långt högre avgiftsnivå per kvadratmeter än Vingen. Utgångspunkten när man sätter en avgift är inte i första hand en jämförelse med vad man betalar i andra föreningar utan vilken nivå man i den egna föreningen måste ta ut för att betala utgifterna och säkerställa ett bra underhåll av fastigheten.

Styrelsen följer löpande upp den budget som upprättas i november varje år och vår strävan är att hålla ner avgifterna så mycket som möjligt samtidigt som vi strävar att underhålla fastigheten och skapa en trevlig och bra boendemiljö. Ett uppenbart men kanske lätt förbiset faktum är att styrelsens medlemmar alla bor i vår förening och betalar samma avgifter som alla andra medlemmar och därför ligger det dessutom i styrelsemedlemmarnas självintresse att hålla nere avgifterna.

De goda nyheterna

Det är glädjande att se att dagarna blir längre och längre. Snart är det vår!!