



# Ekonomi och vägval



# Vad har vi för ekonomi?

- Elen är ett nollsummespel.
- 27 milj kr kommer in (Avgifter, Parkering, förskolan mm)
- 9,5 milj kr i fasta avgifter (Avtal, försäkring, amortering mm).
- 3,75 milj kr i löpande kostnader (Snöröjning, vattenskador mm)
- 9 milj kr i räntor (2022 var det 2,6 milj kr).
- Återstår 4,75 milj kr för underhållsåtgärder.



# Vad kostar olika underhåll?

- Renovering av tak på en gård = 1,3 milj kr (7 st kvar)
- Värmesentral på en gård = 1 milj kr (11 st kvar)
- Åtgärder i utemiljön = 0,5-1 milj kr
- Dränering = 0,5-1 milj kr per byggnad.



# Vad är planerat i år?

- Renovering av tak på två gårdar = 2,6 milj kr (5 st kvar)
- Utbyte av 2 st värmecentraler = 2 milj kr (9 st kvar)
- Vissa åtgärder i utemiljön = upp till 0,5 milj kr
- Ingen dränering planerad.
- Ny underhållsplan ska tas fram (nuvarande inte rimlig).

# Vad behövs i nästa steg?

- Renovering av tak på fem gårdar = 6,5 milj kr
- Utbyte av resterande värmecentraler = 9 milj kr
- Ytterligare åtgärder i utemiljön = 1 milj kr
- Dränering utifrån ny underhållsplan = oklar summa.
- Eventuellt stambyte utifrån ny underhållsplan = oklart



# Överväganden

- Behövs stambyte behöver föreningen ta ytterligare lån.
- Övriga underhållsåtgärder kan göras på 2-3 år.
- Åtgärderna kräver höjd årsavgift.
- Parkeringsavgifterna kan också höjas (är väldigt låga).
- Just nu obalans då vissa gårdar har fått underhåll.



# El-stödet

- Vi har fått in c:a 1,9 milj kr i el-stöd.
- Vid återbetalningar tillkommer administration = tar tid.
- Utredning krävs om vilka som bott under avsedd tid.
- Utredning krävs om varje lägenhets elförbrukning.
- Administration innebär en kostnad = lägre stöd totalt.
- Utbetalning ska ske till de som flyttat under eller efter perioden.
- Mest effekt ges om föreningen omsätter el-stödet till åtgärder.
- Samtidigt krävs inte en lika hög årsavgiftshöjning.



# Bredband och TV

- Koaxialnätet (Kabel-TV) stängs ner 2026 för bredband.
- Inget underhållsavtal finns för fastighetsnätet (fiber).
- Fastighetsnätet är 12 år gammalt (problem har börjat uppstå).
- Vårt fastighetsnät nyttjas av grannförening.





# Bredband och TV

- För en hel del fungerar detta utmärkt.
- För andra fungerar det dåligt eller inte alls.
- Flera har löst bredband själva (och betalar för det).
- Flera nyttjar inte kabel-TV längre utan streamar TV via fiber.
- Större skillnad än tidigare på den individuella användningen av bredband.
- Därför togs avtalet fram kring Öppen fiber = modernt och lika för alla.



# Rättvisep principen – egen betalning

- Medlem betalar för lägenhets-el
- Medlem betalar för parkeringsplats.
- Medlem betalar om de vill bada bastu.
- Medlem betalar om de vill ha fler TV-kanaler.
- Medlem betalar för "eget" bredband (när det inte fungerar via fastighetsnätet).



# Rättvisep principen – alla betalar

- Gemensamhets-el - oavsett förbrukning.
- Tvättstuga – oavsett om man tvättar där eller inte.
- Grundutbud kabel TV – oavsett om man nyttjar det eller inte.
- Bredband – oavsett om behovet är stort eller litet.



# Historik - Årsavgift

- Sedan 2011 har den höjts fyra gånger (2013, 2016, 2022, 2023).
- En total ökning med 19% (från 3000 kr till 3576 kr).
- Hade avgiftshöjning följt inflationen (2% år) samma tidsperiod hade ökningen varit 32% (från 3000 kr till 3958 kr).
- För att komma upp på den nivån krävs en höjning med 11% nu 2024.
- Men vi har "tappat" pengar för åtgärder under årens lopp.



# Konklusion

- Så vad ska alla dela på och vad ska vara per lgh?
- Ju färre gemensamma, desto mer till förening för åtgärder.
- Ju färre gemensamma, desto lägre årsavgift.
- Grundfrågan – Ska man inte betala för det man nyttjar?



# Medlemsenkäter

- Vi vill hålla ner årsavgiften så gott det går.
- Enkät till alla medlemmar kommer skickas ut rörande två frågor i kombination med årsavgiften.
- Fråga nr 1: Om el-stödet ska betalas tillbaka eller tillfalla föreningen centralt.
- Fråga nr 2: Om vi ska ha öppen fiber eller inte.
- Procentuella höjningar av årsavgiften finns med som alternativ rörande fråga 1 och 2 och även i kombination.