

Hej!

Detta månadsbrev kommer bara att behandla ekonomiska frågor och föreningens ekonomi. Om du har några funderingar efter att ha läst månadsbrevet är du varmt välkommen att höra av dig till styrelsen. Du når hela styrelsen på styrelsen@liso1.se.

Vad händer i vår omvärld som påverkar föreningens ekonomi?

Sedan finanskrisen 2009 har räntorna varit på en betydligt lägre nivå jämfört med vad de var före dess. Och vi som minns 90-talskrisen, som var en kris i Sverige och inte i vår omvärld, kanske minns när Riksbanken höjde räntan till 500% för att rädda värdet på den svenska kronan. Mycket har hänt i svensk penningpolitik sedan dess. Riksbanken ska se till att inflationen hålls nära 2 procent och det verktyg den har för att kunna göra detta är styrräntan (den hette fram till 2022 reporäntan). Förenklat kan man säga att om inflationen är för hög höjer Riksbanken räntan så att det blir mer gynnsamt att spara pengar istället för att spendera dem. Och tvärtom.



Räntorna har nu varit på en låg nivå samtidigt som även inflationen har varit låg. Mellan 2015 och 2020 var styrräntan till och med negativ, vilket kan kännas mycket konstigt och inget som hade studerats eller forskats om före det var ett faktum i många länder. Riksbanken ville inte sänka räntan ytterligare trots att inflationen var under sin målnivå på 2 procent. Så när inflationen steg under 2021 på grund av brist på varor och svårigheter att transportera till följd av pandemin så började Riksbanken långsamt höja räntan. Sedan började energipriserna stiga pga att Ryssland stramade åt gasleveranserna till Europa redan under 2021. 2022 bröt kriget i Ukraina ut och spädde på prisökningarna ytterligare. Som bekant har vi nu sett prisökningar på 8-10 procent jämfört med för ett år sedan. Och för att få ner pristrycket har Riksbanken höjt räntan ytterligare.

Styrräntan är nu uppe i 1,75%. Detta kan jämföras med att den var drygt 4 procent på hösten 2008 innan finanskrisen var ett faktum (den amerikanska investmentbanken Lehman Brothers gick i konkurs 15 september 2008). Nivån på styrräntan när ekonomin är i balans är beräknad till 2,25 procent enligt Konjunkturinstitutet. Nivån vi har nu är alltså under denna så kallade jämviktsnivå. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos som publicerades i slutet av september kommer inflationen vara betydligt lägre 2023 och väntas 2024 vara långt under 2 procent. Riksbanken väntas höja styrräntan ytterligare och den når 2,50 procent i början av nästa år. I och med att ekonomin går in i en lågkonjunktur och att inflationen väntas bli lägre är Konjunkturinstitutets prognos att Riksbanken sänker styrräntan igen under hösten 2023 och 2024 så att den 2024 är tillbaka på 1,75 procent.

Brf Lisö1 har lån på ca 50 miljoner kronor

Brf Lisö1 har ca 50 miljoner kronor i lån. Detta motsvarar ca 8.700 kr/kvm bostadsrättsyta. En tumregel är att denna bör vara under 10.000 kr/kvm. Föreningen har fem lån och alla är bundna på några år och den genomsnittliga räntan på våra lån är nu 0,90 procent. Vi band lånen när framtidsutsikten var att det låga ränteläget skulle bestå. Vi kommer behöva skriva om två lån under våren 2023 och ränteläget är ju då högre än vad det var när vi band senast. Dock visar även prognoserna från SBAB att räntan inte väntas stiga till samma nivåer som strax före finanskrisen. Det är dock troligt att räntan för dessa två lån kommer att bli ca 4 procent. Då skulle vår genomsnittliga

ränta på lånen stiga till ca 2,2 procent. Det är fortfarande lägre än den genomsnittliga räntan vi hade när vi ombildade till bostadsrätter. Att det blir en så pass stor höjning beror på att det är ett lån på 20 miljoner kronor (togs i samband med stambytet) som vi nu har en ränta på 0,83 procent och som ska förhandlas om i mars 2023.

Kostnaderna för värme och vatten är föreningens största enskilda utgifter

Många av de tjänster som föreningen upphandlar styrs av olika index. Detta gäller till exempel våra två förvaltare – Driftia, som sköter den tekniska förvaltningen, och Simpleko, som sköter den ekonomiska förvaltningen. Vi har inte ännu fått uppgifter om hur avgiften till dem kommer att se ut för 2023.

Vad vi dock har fått information om och som även har tagits upp i media är att avgiften för vatten, avlopp, avfall och fjärrvärme kommer att höjas betydligt mer än vad de brukar. Att det blir en större höjning än vanligt beror på att energipriserna och drivmedelspriserna har stigit kraftigt. Det går åt energi att rena vatten och ordna med fjärrvärme. Dessutom ska det ske stora investeringar i infrastrukturen rörande vatten och avlopp. Det är kommunfullmäktige som fattar beslut om avgiften för vatten och avlopp, samt taxa för sophämtning. Men kommunfullmäktige brukar gå på det förslag som Stockholm vatten och avfall (SVOA) lämnar som underlag. SVOAs förslag är en höjning av avgiften för vatten och avlopp med 25 procent och avgift för sophämtning med 18 procent. Exergi som förser oss med fjärrvärme har aviserat en avgiftshöjning med 8 procent.



Föreningens absolut största enskilda kostnad är uppvärmning. 2017 gjorde föreningen åt ca 1500 MWh i fjärrvärme och el till hissar, allmän belysning, tvättstuga och luftvärmväxlare.

2018 var luftvärmväxlaren urkopplad och den var åter i drift december 2020. Hösten 2020 påbörjades fönsterbytet och det var i stort sett klart 2021. Vi ser nu när vi har luftvärmväxlaren igång och nya mer isolerade fönster att energianvändningen i husen har fallit med 1/3 och ligger på ca 1000 MWh. Denna minskning av energiåtgång är viktig ur ett ekonomisk perspektiv men även utifrån ett klimatperspektiv. Även om priserna stiger framöver för energi så har vi gjort vad vi kunnat för att minska åtgången av energi. Vi hoppas även att injusteringen av värmen i husen ska innebära ett behagligare inomhusklimat för alla och samtidigt minska energiåtgången lite ytterligare. Dock kommer det inte innebära en minskning likt den som fönsterna medförde.



Vad kan man göra som boende för att hålla nere kostnaderna?

Värme, vatten och sophantering är sådant som vi betalar gemensamt via avgift och hyra. Om vi alla hjälps åt och bidrar med små insatser så kan vi tillsammans hålla nere våra gemensamma utgifter.

- Tänk på att stänga av vattnet när du borstar tänderna eller schamponerar in håret. Låt inte bara vattnet rinna.
- Vi genomför nu en värmeinjustering i husen och vi vill ha en inomhustemperatur på 22 grader. Om du anser att det är för varmt kan du sänka temperaturen genom att vrida ner vredet. Om du vill vädra så gör det en kort stund (15 minuter som max). Om du har fönstret lite öppet hela dagen släpper du ut dyrbar värme.
- Nu har vi infört ordentlig förpacknings-sortering i miljöstugan. För hushållssoporna betalar vi per kilo. Men för matavfallet betalar vi inget alls. Om vi sorterar fel förpackning i fel kärl eller slänger sådant som inte hör hemma i respektive kärl så får föreningen betala högre avgift för specialhämtning. Genom att sortera dina sopor rätt så kan vi alla hjälpas åt att hålla nere även dessa kostnader.





Hur mycket höjs avgiften 2023?

Den frågan kan styrelsen inte svara på riktigt än. Arbetet med budgeten för 2023 påbörjas i mitten av oktober när föreningen får underlag från vår ekonomiska förvaltare Simpleko. I samband med det arbetet ser vi över utvecklingen av våra kostnader. Styrelsen beslutar sedan om avgiftsförändringen för 2023. Detta beslut behöver styrelsen fatta senast den 30 november. Alla bostadsrättsinnehavare kommer få information om avgiftshöjningen i månadsbrevet som kommer alldeles efter styrelsemötet då beslut tagits.

Hur ser den framtida ekonomin ut för Brf Lisö1?

Som du säkert vet så har föreningen satt igång ett arbete rörande dräneringen kring husen. I detta arbete ingår även bättre lösning för parkeringen inklusive att förbereda för laddning av elbilar samt att ordna med en bättre hantering av hushållssopor för att minska problemet med råttor och andra skadedjur.

Dessutom behöver föreningen inom de närmaste åren renovera taken på husen.

För att öka säkerheten och underlätta hanteringen med nycklar håller vi också på att ta fram ett förslag rörande nytt låssystem.

För dessa tre åtgärder har föreningen lagt undan drygt 8 miljoner kronor, vilket är betydligt mer än vad de väntas gå på. Några nya lån kommer alltså inte behöva tas. Pengarna räcker också till om det skulle dyka upp något som måste lösas akut.

Styrelsen ser också över den långsiktiga budgeten som gjorts. I och med att prognoserna för ekonomin visar på en återgång inom en snar framtid är det inga förändringar i den långsiktiga budgeten. I den tar vi redan höjd för en kostnadsutveckling som är högre än inflationsmålet samt bostadsräntor som ligger runt 4 procent.



Vem bestämmer hur mycket hyran ska höjas?

Hyran för våra hyresgäster bestäms i centrala förhandlingar mellan bostadsrätternas representant Fastighetsägarna och hyresgästernas representant Hyresgästföreningen. Detta är inget som styrelsen i Brf Lisö1 kan påverka. När beslutet är taget på central nivå kommer information komma via månadsbrev så fort vi har fått den. Simpleko sköter det administrativa med att skicka ut avier. Kontakta dem om ni har några frågor om hyresavgiften.

 Hyresgästföreningen



FASTIGHETSÄGARNA

Efter regn kommer solsken

Vi lever i en, på många sätt, orolig värld med ett krig i vår närhet, geopolitiska spänningar, el- och drivmedelspriser som påminner om 1970-talets oljekris och snabbt stigande räntor. Det kommer att bli en tuff vinter för många. Vi påverkas av detta både som boende och som förening. Men genom långsiktigt planerande så står sig föreningens ekonomi stark genom detta. Även om det inte känns så nu så kommer det lugnare tider. Efter regn kommer solsken.

Bra att ha information

Felanmälan: 08-744 44 33 eller via deras hemsidan
www.driftia.se

Akuta åtgärder efter kl 16.00 på vardagar samt på
helger: 08-744 09 50

Ange alltid lägenhetsnummer vid felanmälan!
Lufta inte dina element själv. Ring felanmälan
(Driftia)

Störningsjour: 010-333 33 33

Ekonomi:

018-66 01 60

portal.simpleko.se/kundportal

info@simpleko.se

Hemsidan: www.liso1.se

FB-grupp: Lisö1

Hyra föreningslokalen: brflokalen@liso1.se

Trädgårdsgruppen: tradgard@liso1.se

Elin Ryner (ordförande, månadsbrev, hemsidan,
sopor, nycklar)

Natalie Viinamäki (vice ordförande, städ)

Love Östlund (sekreterare)

Christin Larsén (ekonomi)

Petter Lagergren (brandskydd)

Mikael Balthammar (tvättstugan).

Deborah Mohlund (suppleant)

Philip Sundqvist (suppleant, parkeringsplatser)

Du kan nå alla i styrelsen på adressen

styrelsen@liso1.se

Hälsningar**Styrelsen för Brf Lisö1**