



Budgetkommentarer KSSF 2022

Inledning:

Samfällighetens ekonomi är stabil men underfinansierad och vi kommer att med början 2022 behöva genomföra ett antal justeringar av våra avgifter. Förklaringar till detta ges under respektive GA nedan. De senaste årens akuta reparationer i fjärrvärmenätet har gjort att planerade och beslutade investeringar fått skjutas på framtiden för att inte riskera att sätta föreningen i risk att behöva låna pengar för löpande reparationer eller i övrigt hamna i besvärliga kassaflödessituationer.

Arbetet med en väl avstämd vård och underhållsplan fortlöper. Det som har gjorts är att alla i samfälligheten ingående delar enligt våra anläggningsbeslut förts upp i ett register och komponentindelats. Ett exempel kan t.ex. vara Torpet som har ett antal komponenter såsom tak, fasad, ytskikt osv. Arbetet som pågår nu är att bestämma livslängd, pris samt skick på alla komponenter för att därmed kunna avgöra när en åtgärd behöver genomföras för att bibehålla eller utveckla tillgången.

Samfällighetens underhållsfonder är väldigt små i förhållande till det vi har att förvalta. Styrelsen har under de senaste åren jobbat med att öka avsättningarnas storlek. Granskar man den gjorda komponentindelningen så noterar man att avsättningarna måste öka avsevärt även från dagens nivåer för att kunna möjliggöra en stabil förvaltning av samfälligheten utan alltför mycket framtida lån och ryckiga avgifter. Styrelsens målbild för avsättningarna redovisas även de nedan.

Under GA:1 finns även tyvärr en ny budgetpost för kostnader hänförliga till jurister, advokater och rättegångskostnader. Styrelsen har under åren med ett mycket litet antal medlemmar upplevt stegrande problem kring efterlevnad och medverkan till att förvalta de gemensamma anläggningarna. Ett exempel är att medlemmar inte medverkar till gemensamma felsökningsinsatser i det gemensamma fjärrvärmenätet. Styrelsens försök till dialog i frågorna bedöms nu ha nått vägs ände och nästa steg om inte situationen förbättras radikalt är att koppla in jurister och rättsväsendet.

Budgeten och nedanstående kommentarer tar inte höjd för eventuella kommande kostnader för elbilsladdning eller postlådor bortsett från handläggningskostnader hos Lantmäteriet. Om anläggningsbesluten ändras kommer de kostnaderna det innebär att projekteras och budgeteras via ordinarie eller extra stämma.

GA:1

Avgiften föreslås ökas med 175kr per andel. Detta innebär att månadsavgiften för ett enplanshus stiger med 350kr och för ett tvåplanshus med 525kr from 1 juli 2022.

Styrelsen bedömer att vi under 2022/2023 kommer behöva sjösätta en plan för att byta ut resterande gamla delar av fjärrvärmenätet och i övrigt framtidssäkra vår valda uppvärmningsform. De senaste årens läckor har visat att kulvertnätet nu nått sin tekniska livslängd. Samtidigt noterar styrelsen att vår valda uppvärmningsform har stora fördelar då skenande el och energipriser inte får samma genomslag i våra kostnader för fjärrvärmen. Framtagandet av denna plan kommer att innebära kostnader redan 2022 men framförallt måste vi vara väl förberedda på att exekveringen av planen kommer ta både tid och resurser i många år framöver.

En analys av utvecklingen för fjärrvärmekostnaderna ger vid handen att energiavgiften från E.ON inte stigit mycket alls sedan vi införde fjärrvärmen för drygt tio år sedan utan i vissa fall sjunkit. Däremot har E.ON plockat bort den fasta avgiften vi först betalade och ersatt den med mer kostsamma flödes och effekttariffer. Dessa har vi enligt den modell som infördes för cirka tio år sedan inte vidaredebiterat till medlemmarna utan den kostnaden har burits av hela GA:1 kollektivet gemensamt. Styrelsen kommer analysera den här situationen ännu mer i detalj och återkomma vid stämman 2023 med ett förslag på hur mer av kostnaderna för fjärrvärmen kan debiteras ut vid värmeavläsning än vad som sker idag. En sådan modell skulle rimligtvis kunna göra så att framtida höjningar av avgiften för GA:1 kan minskas eller elimineras helt på bekostnad av stigande rörliga avgifter för värmen.

Styrelsearvodena föreslås höjas från 130tkr till att framgent vara fyra inkomstbasbelopp vilket för 2022 skulle innebära 284tkr att fördela inom styrelsen. Nivån på arbetet som behöver läggas ner och kommande stora projekt gör att detta bedöms vara nödvändigt. Analyser av nedlagd tid ger vid handen att styrelsen spenderar mellan 1200 och 1800 timmar på förvaltningen av samfälligheten per år. Mängden arbete gör även att det är av stor vikt att styrelsen är fulltalig utifrån våra stadgar. Alternativet till höjda styrelsearvoden skulle kunna vara anställda som komplement men det bedöms bli både dyrare och riskera att minska den lokala förankringen.

Den beslutade renoveringen av staketet runt 52-ringens garage har fått skjutas på framtiden. Den största anledningen till detta är PostNords föreslagna förändringar av postutdelningen. Om anläggningsbeslutet ändras så att det omfattar postboxar är det inte säkert att parkeringen kan se ut exakt som den gör idag. Styrelsens uppfattning är att vi nu har tre eventuella projekt som samverkar med utformningen av parkeringen. Postboxarna, kulvertarna samt elbilsaddning och att vi därmed måste fortsätta vänta till dess att läget klarnar.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = 4tkr*Antal fastigheter = 720tkr

GA:2

Avgiften föreslås ökas med 220kr. Detta innebär att månadsavgiften blir 600kr from 1 juli 2022.

Garagens underhåll är till vissa delar eftersatt. Arbete pågår med att identifiera och kostnadsbestämma relevanta åtgärder utifrån komponentindelningen. Under 2022 kommer konsulter få titta på stommen, taket, betongen i väggarna samt till detta kopplat dränering och avrinning. Nytt passagesystem med brickor i stället för nycklar kommer införas.

Både de rörliga och fasta avgifterna för el har stigit kraftigt de senaste åren. Då vi i GA:2 har en relativt hög konstant last genom fjärrvärmepumparna (som betalas av GA:1) kommer styrelsen att börja titta på frågan om att utrusta garagen med solceller. Frågan är dock inte helt enkel eftersom GA:1 då på ett rättvist sätt måste betala ersättning till GA:2 för den solel som fjärrvärmepumparna använder. Erfarenheterna från detta kommer även vara användbara om anläggningsbesluten i framtiden ändras så att de omfattar infrastruktur för elbilsaddning.

Kostnaderna för sophämtningen fortsätter att stiga.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = 2tkr*Antal fastigheter = 184tkr

GA:14

Avgiften föreslås ökas med 220kr. Detta innebär att månadsavgiften blir 600kr from 1 juli 2022.

Garagets underhåll är till vissa delar eftersatt. Arbete pågår med att identifiera och kostnadsbestämma relevanta åtgärder utifrån komponentindelningen. Under 2022 kommer konsulter få titta på stommen, taket, betongen i väggarna samt till detta kopplat dränering och avrinning. Nytt passagesystem med brickor i stället för nycklar kommer införas.

Fasaden planeras att bytas i sin helhet under 2022 då den har nått sin tekniska livslängd.

Kostnaderna för sophämtningen fortsätter att stiga.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = 2tkr*Antal fastigheter = 88tkr

GA:15

Avgiften föreslås ökas med 300kr. Detta innebär att månadsavgiften blir 600kr from 1 juli 2022.

Inga planerade underhållsåtgärder ligger inom året.

GA:15 var i ganska bra skick när BRF Aspelund lämnade över den. Underhållsskulden är inte lika stor som i de andra GA. Stigande kostnader för EI, sophantering och löpande underhåll kombinerat med avsättningar till underhållsfonden i den storleksordning som styrelsen tror är nödvändig motiverar dock höjningen.

Kostnaderna för sophämtningen fortsätter att stiga.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = $2\text{tkr} * \text{Antal fastigheter} = 48\text{tkr}$