

BRF Felicia Strand – Medlemsbrev Januari 2025

Hej allihop,

Här kommer årets första medlemsbrev.

EKONOMI

Med tanke på att vi höjt månadsavgifterna, så tänker vi i styrelsen att vi ska skicka med lite övergripande info kring ekonomin, så ni alla är med på vad som händer.

Prisökningar

Generellt sett så drabbas ju även vi av inflationen, och i princip samtliga tjänster vi nyttjar har ju prishöjts med i runda tal 10% för 2025.

Räntor

Vi har totalt lån på c:a 28 MSEK, vilket enligt vår bank (Nordea) inte är ett särskilt högt lånebelopp för en förening av vår storlek. Lånebeloppet är delat på 5 olika lån med olika räntor och löptider, där samtliga lån omsätts någon gång under 2025.

Det totala räntebeloppet för 2025 är budgeterat till något över 1,0 MSEK, men med tanke på att räntorna är på väg nedåt, bör det minska något till nästa år.

Amorteringar

Som vi nämnt tidigare amorterar vi inte tillräckligt enligt de rekommendationer som finns både från Riksbyggen och Nordea, då vi de senaste åren har legat på endast c:a 0,5%. Riksbyggen menar på att amorteringen bör ligga på 1-2%, och Nordea säger 1%. Med den inputen så har vi i styrelsen valt att för 2025 och framåt så kommer vi att följa minimirekommendationen på 1%, vilket i år då ger en amortering på 280.000 kr.

Fjärrvärme

Vår förbrukning i föreningen har gått upp något, trots att det har varit hyfsat milda vintrar, så här finns det utrymme för förbättringar för oss alla. Vi har ju vårt avtal med Stockholm Exergi som ger oss c:a 40% rabatt mot listpriset, men vi har en årsbudget för 2025 på 470.000 Kr. Den rörliga delen av det, dvs det vi kan påverka, är c:a 330.000 Kr., så vi kan säkert alla bidra lite till att minska den förbrukningen lite grann. Denna förbrukning är ju dels den gemensamma delen, och vår förbrukning per lägenhet.

Som räkneexempel kan vi nämna att för en lägenhet på 80 m² så motsvarar den totala fjärrvärmekostnaden ungefär 6.950 kr/år eller 580 kr/mån.



Vatten

Stockholm Vatten har höjt vattenpriset med nästan 100% de senaste åren till den kostnad vi har nu, så trots att vi inte förbrukar mer vatten inom föreningen så har kostnaderna ökat en hel del för vattnet. Vi har en budget för året på c:a 140.000 Kr, där den rörliga delen som vi kan påverka är c:a 84.000 Kr. Även här så är denna förbrukning dels den gemensamma delen, och vår förbrukning per lägenhet. Ta gärna lite extra funderingar kring ert användande av vattnet, och använd vatten med måtta.

Som räkneexempel kan vi nämna att för en lägenhet på 80 m² så är den totala rörliga vattenkostnaden ungefär 1.770 kr/år eller 147 kr/mån.

El

För gemensamhetselen så har förbrukningen gått ner något under 2024, vilket ju är bra. Elpriserna har varit ”OK”, och kostnaden ligger runt 125.000 Kr.

I räkneexemplet så har vi då för en lägenhet på 80 m² en elkostnad på ungefär 2.630 kr/år eller 219 kr/mån.

Förvaltning och underhåll

Dessa kostnader är ju en blandning av rena avtal med våra förvaltare JP och Riksbyggen, samt de reparationer och underhåll som vi behöver göra. Som ni förstår så kan dessa kostnader variera en hel del år till år beroende på vad som händer, och som exempel så hade vi kostnader på c:a 1,1 MSEK under 2024, men under 2022 så var kostnaderna 1,6 MSEK. För att täcka dessa kostnader över tid så försöker vi hitta en jämn avsättning till vår underhållsfond.

Vi hoppas att vi kunnat förklara detta på ett sätt som är lätt att förstå och förhålla sig till, men har ni några frågor så är ni välkomna att skicka in dessa till brf-mailet.

FESTPÅMINNELSE

Fest och trevliga sammankomster är alltid välkomna, men tänk på att visa hänsyn till grannarna. Sätt gärna upp en lapp i förväg om ni planerar en fest och sänk ljudnivån efter kl. 22 för en trivsam boendemiljö för alla.

Vänliga hälsningar

Styrelsen BRF Felicia Strand

Epost: brffeliciastrand@gmail.com

Hemsida: <http://brffeliciastrand.se/>





Bostadsrättsföreningen
FELICIA STRAND