

## Årets fokus: Trygghet i ekonomi och boende för våra medlemmar



2023 blev ett händelserikt år. Föreningen har kommit till ett avslut med BMG och Etapp 1, och förhandlingar har pågått där krav och motkrav ställts mot varandra. Föreningen ville exempelvis få kompensation för förseningen. Det är skönt att vi kunde landa i en bra överenskommelse utan att hamna i en ytterligare tvist. Vi är också klara med redovisningen av projektet i avseende på moms mot Skatteverket, en komplicerad redovisning som detaljerat mer direkta kostnader för garagerenoveringen och även andra kostnader i Etapp 1 som kunnat räknas in med olika kostnadsnycklar.

Förutom att vår ekonomiska förvaltning varit fullt sysselsatta med detta och en, på grund av det stora projektet, extra komplicerad årsredovisning, så har det varit väldigt svårt att sätta en budget som inte bara är en pappersprodukt. Budgetarbetet påbörjades av den tidigare styrelsen och har nu slutförts av den nya styrelsen tillsammans med vår ekonomiska förvaltning.

Riksbankens höjningar av styrräntan kan nu ha stannat av, samtidigt betyder det att vi nu kanske känner den fulla effekten av ränteläget. Dessutom har föreningen för närvarande ett större räntepåslag än vi budgeterade för förra året. Vi har diskuterat olika potentiella orsaker till det under året, men just nu behöver vi bara konstatera att så är fallet. Det här betyder sammantaget att vi har obudgeterade räntekostnader motsvarande ca 5,6 miljoner i årstakt, och omräknat i bostadsavgift kräver det en avgiftshöjning om ca 25%. Därtill har vi kostnadsökningar kopplat till den högre inflationen. För att ta ansvar och säkerställa föreningens ekonomi har därför styrelsen tagit det svåra beslutet att höja bostadsavgiften med 30%.

En annan utmaning är att vi vill komma igång med de delar som flyttats ut från Etapp 1, i synnerhet de uteplatser som inte är färdigställda. Vi hade hoppats på att få in pengar från lägenheter i plan 1 i hus 1 som vi eventuellt hade kunnat sälja på ritning. Tyvärr har Sundbybergs stad pausat bygglov i kommunen på grund av problem med avloppssystemet, och styrelsen arbetar därför nu på en reservplan vad gäller dessa bostäder.

För att skapa utrymme i ekonomin på medellång sikt kommer styrelsen att intensifiera arbetet med följande delar:

- Arbeta för full uthyrning av garaget
- Förhandla och konkurrensutsätta våra lån
- Leta tillfälliga lokalhyresgäster för hus 1
- Färdigställa inventeringen av förråd

Under förutsättning att styrräntan inte ökar och att vår förhandlingsposition mot bankerna inte försämras ytterligare, hoppas vi kunna ligga kvar på den nu tänkta avgiftsnivån. Eventuellt utrymme i ekonomin från nämnda aktiviteter ovan kommer att användas till att skapa mer buffert i ekonomin och för att säkerställa finansiering av utlyfta delar från Etapp 1.

Vi i styrelsen förstår att det kan vara frustrerande att behöva ta emot nyheten om denna avgiftshöjning. Denna information är ingen som någon i styrelsen egentligen vill behöva

komma med, men vi vill vara så transparenta som vi kan med alla i föreningen. Tillsammans kan vi fortsätta driva föreningen framåt! Vi ber om förståelse för att styrelsen ibland behöver fatta sådana svåra beslut för att skydda föreningens framtid. Vi är öppna för att lyssna på era idéer och synpunkter för att gemensamt hitta de bästa lösningarna för vår gemenskap. Med det sagt kommer styrelsen bjuda in till ett informationsmöte i början av nästa år, där vi kan gå in något mer på detaljer och där det kommer att finnas möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter.

Vi värdesätter ert förtroende och er medverkan. Tillsammans kan vi arbeta för att övervinna de utmaningar vi har framför oss och fortsätta att göra vår förening till en plats där vi alla trivs och känner oss hemma.

Med vänliga hälsningar  
Styrelsen