

Medlemsbrev -20 december 2023-

Styrelsen vill passa på att önska alla medlemmar
en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År

2023 lider mot sitt slut och ett intensivt arbete pågår hela tiden på många fronter och det är svårt att hinna informera om allt som händer.

Denna gång skickar vi med en utförlig ekonomisk rapport och kommentarer till upprättad budget för 2024 avseende BRF Bokenäs 100

Allmänt

Generellt har föreningens budget för år 2024 upprättats utifrån kända kostnader för år 2023 och därefter korrigerats för kända förändringar inför år 2024. Hänsyn har tagits till en inflation på i snitt 5 %. Räntan på föreningens banklån har budgeterats till 5%. Avskrivningar på anläggningstillgångar har budgeterats i paritet med tidigare år.

Föreningens samlade kostnads massa för år 2024 har budgeterats till totalt 5.317.000 kronor, varav avskrivningar 2.000.000 kronor. Föreningens hyresintäkter för år 2023 var budgeterade till 3.400.000 kronor, vilket innebär att vid en oförändrad månadsavgift så skulle föreningen uppvisa ett underskott för år 2024 om c:a 1.900.000 kronor.

Enligt föreningens stadgar, paragraf 10 så skall föreningens hyresintäkter räcka till samtliga föreningens kostnader, inklusive avskrivningar. För att uppfylla detta krav så skulle månadsavgiften för år 2024 behöva höjas med c:a 1.500 kronor per månad och lägenhet.

Föreningens styrelse har då valt att göra en grundlig genomlysning av föreningens kostnads massa för år 2023 och se om det finns någonting som vi kan spara in på. Styrelsen har då identifierat ett antal större kostnadsposter som vi kommer att bearbeta under slutet av 2023 samt under början av 2024. Bland dessa kostnader märks bland annat sophantering, gräsklippning och bundna pengar i form av de två ännu ej upplåtna bostadsrätterna i de två småhusen.

Sophantering

När det gäller sophanteringen så kan vi spara c:a 280.000 kronor genom att vi slänger våra sopor direkt i containrarna, istället för som nu i sophuset. Det är nämligen den kostnad som hotellet tar ut av samfälligheten för att frakta soporna från sophuset till respektive container. Detta är ett beslut som kommer att fattas i samfälligheten under 2023, och sannolikt kan börja att gälla från våren 2024.

Gräsklippning

Föreningens kostnader för gräsklippning, buskröjning m.m uppgår totalt till c:a 160.000 kronor under år 2023. Styrelsen har beslutat att begära in offerter från andra intressenter för att om möjligt få ner kostnaden under år 2024.

Småhusen

Föreningen har övertagit och renoverat 3 stycken småhus, vilka inrymmer varsin lägenhet. Dessa lägenheter skall upplåtas med bostadsrätt så fort som möjligt. En av lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt under år 2023, kvar är således 2 stycken bostadsrätter. Genom att upplåta dessa bostadsrätter får föreningen in c:a 3.500.000 – 4.000.000 kronor i likviditet. Dessa medel kan då användas till amortera del av föreningens banklån. Genom att göra denna amortering så sparar föreningen räntekostnader på c:a 200.000 kronor på årsbasis. Därutöver får föreningen även in hyresinkomster på i storleksordningen 65.000 – 70.000 kronor per år.

Hyreshöjning

Tyvärr så räcker det inte med ovan åtgärder, vilket innebär att även månadsavgiften måste

höjas. Styrelsen har då valt att i stället för att höja avgiften med de 1.500 kr / månad och lägenhet som föreningens stadgar kräver så höjs avgiften med 300 kr / månad och lägenhet. Motiveringen till varför styrelsen väljer att i detta fall medvetet bryta mot föreningens stadgar är att vi i dagsläget inte vet vilken effekt det ovan nämnda sparpaketet får efter ett genomförande. Därför väljer styrelsen att ta ut en väsentligt lägre avgiftshöjning än vad som krävs för att få en budget i balans.

Historik

Föreningen bildades 2017 och avslutade sitt första räkenskapsår 2017 med ett underskott på c:a 880.000 kronor. Därefter har varje år fram till år 2020 visat ett underskott på i snitt 1.000.000 kronor per år. Hyreshöjningen har respektive år varit 2 %. Åren 2021 & 2022 blir underskotten ännu högre, i snitt 2.500.000 kronor per år. Detta är då en konsekvens av att samfälligheten som bildades 2020 innebär att föreningen skall betala 80 % av alla kostnader för vatten & avlopp, sophantering m.m. Tidigare betalade föreningen 50 % av dessa kostnader. Någon hyreshöjning, utöver 2 %, för att möta dessa kostnader gjordes ej. Detta fick till konsekvens att föreningen fick använda delar av sitt sparkapital för att kunna betala de löpande räkningarna.

Under åren 2021 & 2022 har föreningen dessutom tagit banklån på totalt c:a 11.500.000 kronor. Pengarna har dels använts för att renovera de 3 småhusen för c:a 3.000.000 kronor samt att reglera skulden till Youmeet om c:a 4.600.000 kronor. Skulden till Youmeet uppkom i samband med att föreningen förvärvade de tre småhusen, samt att den mark som föreningens byggnader och vägar ligger på, tillfördes föreningen i samband med att samfälligheten bildades år 2020.

Totalt innebär ovan att föreningen per 2022-12-31 har en samlad förlust på c:a 9.500.000 kronor. Lite förenklat kan man säga, om föreningen hade tagit ut rätt hyra från dag 1, så hade föreningen idag varit i princip skuldfri.

För år 2023 förväntas underskottet uppgå till c:a 1.350.000 kronor, detta trots att hyran höjdes från 23-01-01 med 700 kronor per lägenhet och månad. Under år 2023 har en upplåtelse av bostadsrätt genomförts, vilket har givit föreningen en möjlighet att amortera ett banklån med 2.000.000 kronor utöver plan. Därefter kommer föreningens samlade banklån att uppgå till c:a 9.000.000 per 23-12-31. Föreningen har under hösten 2023 lånat ut c:a 900.000 kronor till samfälligheten. Dessa medel har använts till att säkerställa vattenkvaliteten i vattenverket, samt till investeringar för att kunna övervaka reningsverket på distans. Genom att kunna övervaka driften på distans så förväntas anläggningens personella driftskostnader att minska under år 2024.

Totalt sett så förväntas föreningen ha ett underskott per 23-12-31 uppgående till c:a 10.850.000 kronor, och en låneskuld om c:a 9.000.000 kronor. Något utrymme för större reparationer eller investeringar finns ej i den budget som styrelsen har lagt för år 2024. Styrelsen bedömer det som oerhört viktigt att de kostnadsminskningar som har redovisats ovan blir verklighet, vilket i sin tur är en förutsättning för att kunna hålla framtida hyreshöjningar på en rimlig nivå.

Hör gärna av er till styrelsen om ni har synpunkter, idéer eller frågor.

Styrelsen

Till hemsidan: [brfbokenas](#) lösenord "hejsan"

Frågor, tankar och funderingar? Maila oss på info@brfbokenas.se

Varma hälsningar,

Styrelsen, BRF Bokenäs 100

[Klicka här om du vill avregistrera dig från medlemsbrev](#)





Skickat med Paloma