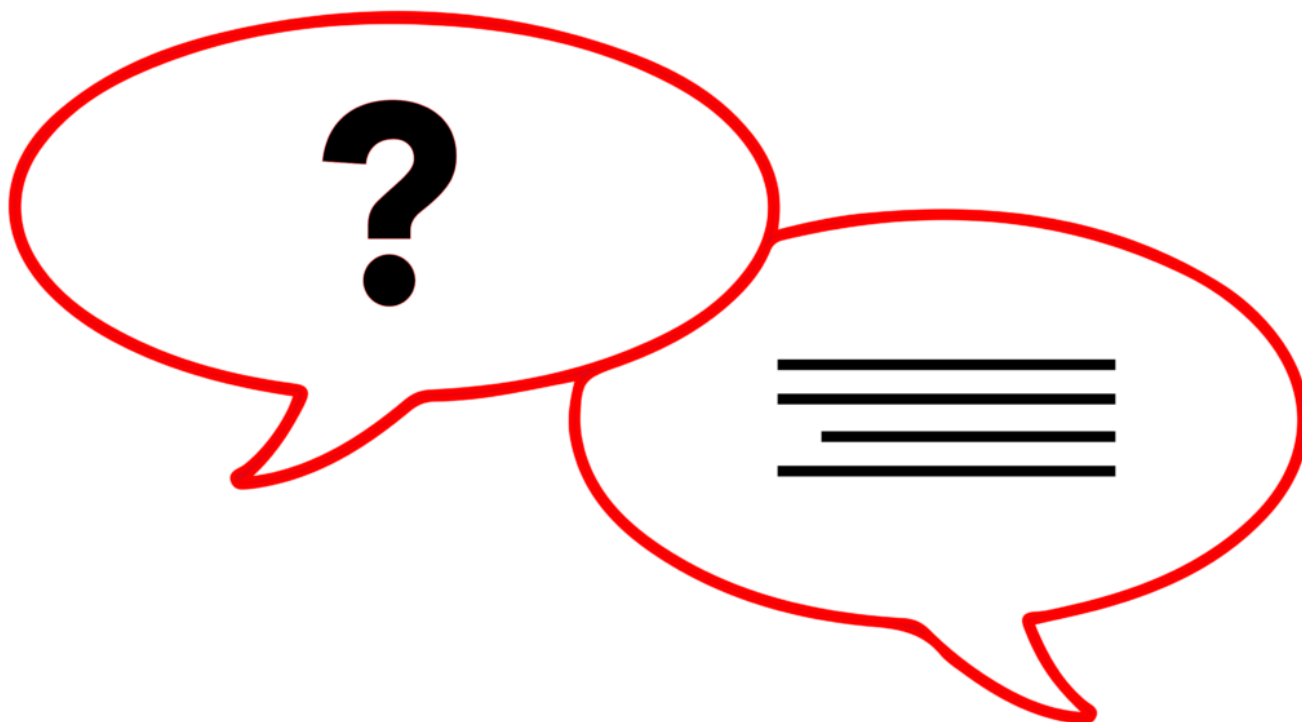


Frågor och svar om avgiftshöjningen

Uppdateras löpande.



Hur mycket kommer avgiften att höjas?

Förslaget innebär en avgiftshöjning från dagens samfällighetsavgift på 17 052 kr/år till 21 472 kr/år, vilket motsvarar en höjning på 368 kr/mån per hushåll.

Varför är det nödvändigt att höja avgiften?

För att kunna ha råd med kommande garagerenoveringar och sedan avsätta pengar till nödvändig reovering av vattenledningar, avloppssystem etc. behöver vi öka avsättningen till underhållsfonden från dagens 1,2 mnkr till ungefär 2 mnkr/år.

Varför kan vi inte renovera garagen enligt tidigare tidplan?

Vi ser helst att renoveringen av garagen snabbas på så vi efter det kan ägna oss åt andra saker. Att vänta till sista garagen 2025 känns för långt fram i tiden. Betongkonstruktionen i garagen behöver åtgärdas och det var ungefär 10 år sedan som analysen gjordes. Vi tycker därför det är viktigt att försöka komma i mål med detta så snabbt som möjligt. Om vi höjer avgiften kan vi renovera ett garage per år istället för ett garage vartannat år.

Varför kan vi inte låna pengar till kommande underhåll istället?

Att låna pengar hos banken är inte förmånligt för oss som samfällighet. Villkoren är dåliga och räntan är hög. Flera banker har också som princip att inte låna ut pengar till samfälligheter då man inte riktigt förstår hur en samfällighet fungerar eller tycker det är innebär höga risker. Föreningen har tidigare lån för överbyggnaden av garagen samt för fibernätet och det är bra om vi kan amortera dessa lån så snabbt som möjligt för att minska löpande kostnader. I det läget vill vi inte belåna föreningen ytterligare.

Finns det några andra kostnader vi kan skära ner för att slippa höja avgiften?

Nej, det går inte utan att det skulle få andra negativa konsekvenser. Föreningens kostnader består i huvudsak av löpande underhållskostnader, personalkostnader och avskrivningar på lån. Exakt hur kostnaderna fördelar sig framgår årligen av styrelsens förslag till budget.

Kommer avgiften att behöva höjas även

senare, om några år?

Vi bedömer att föreslagen nivå på samfällighetsavgiften kommer att behövas de närmaste åren men att avgiften senare kommer att behöva höjas igen beroende på vad den kompletterande utredningen avseende kulvertsystemet visar.

Underhållsfonden behöver förstärkas ytterligare



Styrelsen föreslår en avgiftshöjning för verksamhetsåret 2020/2021

Vår gemensamma infrastruktur som byggdes i början av 80-talet är i behov av fortsatt reovering och för att kunna genomföra kommande arbete behöver underhållsfonden ytterligare

förstärkas. Att bygga upp en solid underhållsfond och på så sätt finansiera kommande underhåll bedömer styrelsen som både rättvist och ekonomisk för alla medlemmar då samfälligheter inte kan låna pengar från bankerna till rimliga villkor. Vi vill också så långt det är möjligt undvika extra oplanerade uttaxeringar för att täcka kostnader.

Fortsatt renovering av garagen

Två av föreningens fem garage är renoverade och styrelsen föreslår nu att arbetet för de tre kvarvarande garagen tidigareläggs så att dessa renoveras 2021, 2022 och 2023. Renoveringen av garagen är nödvändig för att säkra den bärande konstruktionen och styrelsen anser nu att detta kan bör göras snabbare för att bli av med problemet. I samband med renoveringen kommer också innergaragen rivas, väggar o tak målas och elsystem att uppgraderas inklusive laddstationer för elbilar. Kostnaden för en komplett garagerenovering beräknas till ca 2 mnkr.

Nästa stora renoveringsprojekt

Efter garagerenoveringen är det nödvändigt att ta tag i nästa stora område nämligen hela vårt kulvertsystem inklusive ledningar för vatten, värme och avlopp som också är från 80-talet. Vi har tidigare drabbats av flertalet läckor och styrelsen har därför tvingats avsätta mer pengar i budgeten till löpande akuta åtgärder i det gamla kulvertsystemet. I en utredning som Ångpanneföreningen gjorde åt föreningen 2009 beräknas utbyte av hela ledningssystemet kosta upp till 40-50 mnkr. Då beräkningarna är gamla och en komplett analys inte är gjord är det styrelsen avsikt att inom de närmaste åren genomföra en kompletterande utredning för att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Underhållsfonden behöver utökas

För att klara av dessa kommande utmaningar behöver vi öka avsättningen till underhållsfonden från dagens 1,2 mnkr till ungefär 2 mnkr/år. Detta innebär en avgiftshöjning från dagens samfällighetsavgift på 17 052 kr/år till 21 472 kr/år, vilket motsvarar en höjning på 368 kr/mån per hushåll. Vi bedömer att denna nivå på samfällighetsavgiften kommer att behövas de närmaste åren men att avgiften senare kommer att behöva höjas igen beroende på vad den kompletterande utredningen avseende kulverts-systemet visar.

Det är självklart aldrig roligt för en styrelse att lägga fram förslag på avgiftshöjningar. Samtidigt är det vårt ansvar att se till att samfällighetens anläggning fungerar på bästa sätt, ta fram och förvalta en långsiktig underhållsplan och åtgärda de brister vi upptäcker. Vill du diskutera eller ställa frågor kring vårt förslag är du välkommen att kontakta mig eller någon annan i styrelsen. Du kan också läsa mer här på hemsidan.

Årsstämman

Årsstämman äger rum **17 november kl. 19 i Vittraskolans matsal** och kommer att anpassas efter rådande Corona-situation.

Peter Lindén
Ordförande