

Ekonomisk strategi och nya avgifter för Brf Fikonträdet 22

I korthet:

- Sista mätningen av el kommer att ske mellan 10 och 20 november 2020. **MYCKET VIKTIGT** att du rapporterar in elförbrukningen mellan dessa datum. Ej rapporterad el debiteras som vanligt med 2000 SEK. **INGEN** rättning kommer att ske i efterhand.
- Individuell mätning av el kommer därefter att upphöra och elkostnader ingår i avgiften.
- Avgiften sänks med 19 % till 550 SEK/kvm per år. Då ingår även bredband, tv, värme och varmvatten sedan tidigare.
- Nya avgiften kommer att börja gälla under första kvartalet 2021.

Bakgrund

- Föreningen upplät en hyresrätt för ett antal år sedan vilken inbringade 5 Mkr och har ytterligare två hyresrätter som ses som dolda tillgångar.
- Räntekostnaderna har sjunkit kraftigt sedan bundna bolån bytts till rörlig ränta.
- Föreningen har genomfört sin förra underhållsplan och tagit stora underhållskostnader de senaste åren (investeringar).
- Föreningen har låtit ta fram en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. I samband med detta har föreningen från oberoende part erhållit en ekonomisk bedömning som heter "Rättvisande avgifter" vilken ligger till grund för styrelsens beslut om nya avgifter.

Utgångspunkter för avgift

- Avgifterna ska vara hållbara över tid (kommande 50 år) och endast inflationsjusteras med jämna intervall om nödvändigt.
- Räntorna behålls rörliga och förhandlas varje år (nuvarande ränta 0,63 %).
- Finansieringsannuiteten bedöms behöva uppgå till ca 907 000 SEK per år (alltså resultat exklusive avskrivning, ränta, amortering och underhållskostnader).
- Lån upptas till allt väsentligt underhåll (över 3000 SEK/lgh = 132 000 SEK).
- Allt överskott amorteras årligen (utöver buffert i kassa om ca 350 000 SEK)¹.
- Resultatet varje år kommer att vara bokföringsmässigt negativt (med stora avskrivningar), men i praktiken positivt exklusive avskrivningar. Allt i sin ordning, kopplat till underhållsplanen, avskrivningar och amorteringar.

Fördelaktigt skattemässigt för medlemmarna att el ingår i avgiften

- Den nya avgiften kommer inkludera el eftersom el som mäts och debiteras individuellt är belagt med moms sedan januari 2020 (beslut i Högsta förvaltningsdomstolen). Nivåerna av elförbrukning motsvarar i hög grad respektive lägenhets andelstal vilket innebär att kostnaderna kan bakas in i avgiften på ett rättvist sätt (6,8 SEK/kvm av den nya avgiften (550 SEK/kvm) utgör elförbrukning).

Denna strategi är beslutat av styrelsen för Brf Fikonträdet 22, 2020-09-15.

Kontakta gärna styrelsen om du har frågor eller funderingar!

Du når oss via e-post: fikontradet22@gmail.com

¹ Amorteringar som sker under er tid som medlemmar kommer er till gagn den dagen ni säljer (22 % av amortering tillförs som kapitaltillskott, kopplat mot ert andelstal). Detta rapporteras per automatik av ekonomiska förvaltaren till Skatteverket.