

Ekonomi

De senaste månaderna har styrelsen haft ett flertal möten angående föreningens ekonomiska situation och inverkan som räntornas kraftiga ökning har på våra årliga utgifter. På samma sätt som ränteökningar påverkar den privata ekonomin, så påverkar de även tyvärr föreningar. Föreningens lån har fram tills nyligen varit bundna med fast ränta som förhandlades fram när husen byggdes. Den bundna räntan löpte ut tidigare i år och konverterades då, enligt rådande ekonomiska läge, till en mycket högre rörlig ränta.

Tillsammans med vår ekonomiska förvaltare och föreningens revisor, har styrelsen satt ihop en budget för 2024. Under denna process har vi gjort vad vi kan för att få ner våra kostnader så mycket som möjligt. De åtgärder som reducerar våra kostnader märkbart är följande:

1. I samråd med banken har amorteringen pausats för 2024.
2. Trädgårdsskötseln utgår och ersätts med städdagar där vi medlemmar får hjälpas åt att sköta om våra gemensamma ytor.

Efter att ha gått igenom den nya budgeten så har styrelsen, tillsammans med föreningen ekonomiska förvaltare samt föreningens revisor, kommit fram till att en ökning av vår månadsavgift med 35% är nödvändig för att balansera föreningens utgifter och intäkter utan att hamna i underskott. Vi förstår att detta kommer bli en utmaning för oss alla i föreningen, men det är tyvärr den lägsta ökningen vi kan göra, tillsammans med besparingar enligt ovan, utan att försätta föreningen i ekonomisk förlust under rådande omständigheter. Ökning kommer gälla fr.o.m. 2024-01-01.

Nedan redovisas ökningen per lägenhetstyp.

Lägenhetstyp	Nuvarande månadsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK] fr.o.m. 2024-01-01	Ökning [SEK]
5 rok - 118kvm	4,665	6,298	1,633
3 rok	2,950	3,983	1,033
3 rok	3,001	4,052	1,050
5 rok - 125 kvm	4,929	6,654	1,725

Månadsavgiften kommer ses över löpande under årets gång och vår förhoppning är att den ska reduceras, om räntorna justeras till en nivå som tillåter det.

Allmänt

NIBE

Nu när vädret har blivit kallare har våra värmepumpar kommit i gång ordentligt. För att säkerställa att den fungerar som den ska så bör värmepumpen och radiatorerna luftas av. Filtret i värmepumpen bör rengöras eller bytas ut beroende på hur gammalt det är. Rekommendation från tillverkare är rengöring var tredje månad och byte en gång per år. Nya filter finns vid behov att köpa på byggvaruhandeln (tex Hornbach eller Bauhaus) samt på nätet. Även ventilerna på ytterväggarna för tilluft är viktiga. Ta en titt att de är öppna så det kommer in luft.

Instruktioner finns på NIBE's hemsida (www.nibe.se), föreningens hemsida (www.provassistenten.se) samt på Youtube.

Fram tills nu har värmepumparna varit försäkrade kostnadsfritt genom Arctic. Den fria perioden har gått ut och därför har Arctic skickat ut fakturor under hösten för att förnya försäkringen. Det är så klart frivilligt men vi som styrelse rekommenderar att ni försäkrar er värmepump. Den är kostsam att reparera och den är varje hushålls ansvar, dvs föreningen kan inte täcka kostnaden.

Brandsäkerhet

Julen närmar sig och med det så plockas ljusen fram. Var extra försiktiga med tända ljus och gör en extra kontroll att era brandvarnare fungerar och kanske även se över om ni behöver byta batterier.

Årsstämma

Om ni har något som ni vill ska diskuteras på årsstämman så vill vi påminna om att sista datum för att skicka in motion till styrelsemailen (styrelsen@provassistenten.se) är 2024-01-31.

Ett dokument för godkännande av kallelse till årsstämma genom e-mail har delats ut. Skriv gärna på denna och återlämna. Då vi som förening inte har någon skrivare eller gemensam lokal som kan användas som kontor, underlättar det att sköta administrationen digitalt. Det är även så att vi alla tittar oftare i vår inbox än i vår brevlåda.

Med Vänliga Hälsningar

Styrelsen

Economy

To whom it may concern:

Over the past several months the board has held several meetings regarding our financial state and the impact of the increase in interest rates on our loan expenses. Unfortunately, just as many individuals have been highly impacted by the increase in rates, so has the association. Our initial loan period- which was bound at the rates originally negotiated when the association came into being- expired earlier this year and our loans converted from fixed term interest rates to variable in nature at much higher rates. Together with our financial advisors and auditor, we have put together an operating budget for 2024. As part of this exercise, we have done what we can to reduce expenses wherever we can. For example, we have managed to reduce some of our current expenses by doing the following:

1. We will put amortization on pause for the coming year.
2. Eliminated our budget for gardening, instead we will have spring and fall cleaning events with members of the association volunteering to help with the cleaning.

After review of our budgeted expenses for the coming year, again in consultation with our financial advisors, we have come to the conclusion that in order to break-even and meet all of our fixed expense requirements, we will need to increase the monthly homeowner's association fee by 35%. We understand this may be challenging and is not ideal, however, we have done everything we can to keep the increase as low as possible, but this is the figure required to meet our expenses after all expense-reduction efforts. This increase will take effect from January 1, 2024.

Below is a chart highlighting what you can expect your new monthly fee to be – based on what it currently is:

Home size	Current Monthly Fee [SEK]	New Fee as of January 1, 2024 [SEK]	Difference (Increased Fee) [SEK]
5 rok - 118kvm	4,665	6,298	1,633
3 rok	2,950	3,983	1,033
3 rok	3,001	4,052	1,050
5 rok - 125 kvm	4,929	6,654	1,725

The fee will be continuously reviewed throughout the year, and it is our intention to be able to reduce it in the future, as long as the interest rate is adjusted in a way that allows us to do so.

General Information

NIBE

Now that the weather is getting colder, our heat pumps are working again. In order for it to function correctly it's important to ventilate, both the heat pump as well as the radiators. The filter needs to be cleaned, or replaced, depending on how old it is. The official recommendation is for it to be cleaned every 3 months and replaced once a year. Filters can be purchased in stores like Hornbach and Bauhaus, and ordered online. The supply air vents on the walls are also an important part of the system. Make sure that they are open so fresh air is coming through.

Instructions can be found on NIBE's website (www.nibe.se), the associations website (www.provassistenten.se) and on Youtube.

Up until now the heat pumps have been insured through Arctic free of charge. That period is now over and that's why Arctic have been sending out invoices to renew the insurance. It is of course voluntary but the board recommends that you insure your heat pump. Repairing it is expensive and each household is responsible for their own pump, meaning that the association will not cover the expenses for repair.

Fire safety

As Christmas approaches and more candles are being used, please be mindful of burning candles, and check that your fire alarms are working. Maybe change the batteries as well, just to be sure.

Annual meeting

If there is a topic that you would like to be discussed during the annual meeting, we remind you that the last date to send your suggestion to our e-mail address (styrelsen@provassistenten.se) is the 2024-01-31.

A document for approval that the meeting notice is sent by e-mail has been handed out to your mailboxes. Please sign and return this. Since we do not have a printer or a shared space we can use as an office for the association, it is much easier to handle the correspondence digitally. And of course, all of us do tend to check our inbox more often than our mailbox.

Kind regards,

The Board