

## Lägre elpris än befarat - bör ge de flesta återbäring lagom till jul

Förra hösten och vintern var elpriserna extremt höga. I Sverige liksom våra grannländer togs olika form av el stöd fram för att stötta hårt ansträngda hushåll – vilket gick både fort och fel – men till slut har ändå stödpengar utbetalats i några olika omgångar till privatpersoner och företag.

Nu har elpriserna det senaste halvåret varit betydligt lägre än befarat vilket innebär att uttagna schabloner mer än väl bör täcka medlemmarnas faktiska elkostnader vilket bör ge de flesta av er pengar tillbaka. Avläsning görs i slutet av oktober och justeringen kommer på nästa avi, alltså avin för december (förfallodag 30 november).

Då elpriset fortsatt är osäkert, samt att vi går mot vinter vilket allmänt brukar ge lite högre priser, så kommer troligen schablonerna för det kommande halvåret dock vara fortsatt förhöjda.

## Efterlysning: Gammal dörr till sovrum

Någon som har tagit bort den ursprungliga sovrumsdörren? Och har kvar den i sitt källarförråd?

En nyinflyttad medlem efterlyser en dörr till sitt sovrum då den saknas i dennes lägenhet. Då många lägenheter har renoverats och dörrar bytts ut så finns det säkert någon av er som har en gammal dörr stående i ert källarförråd som ni inte har användning för längre.

Så hjälp en Bagaregårdare – ta en titt i ditt förråd och har du en dörr över vänligen hör av dig till oss! E-post till förvaltare eller förening eller ring/SMS till Niclas: 0765 - 699 250.

## Jämn födelsedag

Bladet gratulerar Lotta i lgh 33 som fyllde 50 år den 18 oktober – hipp hipp hurra!



## Ny medlem

Välkommen säger vi till Mia Holmberg som blir ny Bagaregårdare från den 27 oktober! Mia flyttar in i lgh 3.



## Höststäddagen

I vanlig ordning sken solen på föreningens höststäddag! Faktum är vi väldigt sällan har haft dåligt väder på våra städdagar – det är oftast både gott väder och gott om deltagare.

Tyvärr var det ovanligt få som slöt upp denna gång, vilket gjorde att alla som deltog fick mer att göra samt att vi faktiskt inte hann med alla punkter på listorna.

Fast det är klart, deltagarlotteriet är ju lättare att vinna ju färre som är med och kanske var det orsaken till att både Amelie och Niclas lyckades dra sina egna namn ur lottskålen... Nåja – första pris gick till Agnes och hon var inte kvar så förmodligen var det väl ärligt ändå! Eller...

Tack till alla Bagaregårdare som kämpade och slet!

## Krånglande laddstolpar

Föreningens laddstolpar krånglar och vi har sedan i mars i år haft reparatör och tekniker på plats flera gånger samt även bytt komponenter för över 50 000 kr. Ändå har vi i dagsläget två av tre stolpar ur funktion.

Den tekniska utvecklingen för laddning har gått rasande fort vilket har gjort att våra stolpar från år 2017 innehåller teknik som branschen redan betraktar som stenålders. Detta innebär i sin tur att reservdelar och kunskap om hur de verkligen fungerar är sällsynt. GARO som tillverkare har en (!) tekniker i Sverige som kan systemet och han utgår ifrån Gnosjö i Småland...

Får vi inte detta löst snart så kommer styrelsen behöva börja titta på alternativ teknik att stoppa in i stolparna.

# BaksidanBladet

## Om månadsavgifter och priset på tid

I bostadsrätt betalar du ingen hyra utan i stället en månadsavgift. Skillnaden mellan månadsavgift och hyra är att avgiften skall spegla den nettokostnad som föreningen har för just din lägenhet medans en hyra förutom att täcka kostnaderna även skall generera en avkastning till hyresvärden. Dessutom har du i hyresrätten även rätt till en viss service och underhåll (om än till den standard och det intervall som hyresvärden beslutar) vilket ytterligare ökar skillnaden mellan hyra och avgift.

Bostadsrättens affärsidé vilar tungt på ovanstående två grundbultar – nettopris och valfrihet kring standard. Genom att själva äga och förvalta huset tar vi bort avkastningskravet (ingen extern ägare skall tjäna pengar på att vi bor), samt att var och en själv råder över sin egen lägenhets standard: Någon vill bo jättefint och kan då lägga mycket resurser på att renovera och inreda sin lägenhet, medans någon annan innehavare i stället värnar att kunna bo billigt och därför underhåller betydligt mer sällan. Båda förhållningssätten är lika välkomna i bostadsrätt så länge man inte äventyrar husets goda bestånd.

Att beräkna årsavgiften är alltså väldigt enkelt: Man tar alla föreningens kostnader för ett år och fördelar ut dessa till månadsavgifter för bostadsrätterna enligt lämplig fördelningsmodell vanligtvis andelstal. Men faktum är att i princip ingen förening gör så, främst beroende på 1) Möjligheten för föreningen att låna pengar för sitt underhåll = idag får vi som bor här underhållet men vi skjuter själva betalningen till medlemmar som flyttar in senare, och 2) De stora värdeökningarna som skett på bostadsrätter vilket gjort att många styrelser är rädda för att ta ut erforderliga avgifter då de befärar att priset på deras bostadsrätter skall påverkas negativt.

- 1) Problemet med att låna pengar för underhåll är det går emot affärsidén i första stycket. För den förening som lånar betalar inte bara nettokostnaden längre, den betalar utöver det låneräntor till banken. Därmed avkastar föreningens boende löpande till en extern intressent vilket alltså inte var tanken. Räntekostnaderna minskar dessutom föreningens möjlighet att själv kunna avsätta medel till nästa kommande underhåll, vilket leder till att även nästa underhåll behöver finansieras med ännu ett lån osv.
- 2) Värdeökningarna har gjort styrelserna förskräckta inför minsta prat om att behöva höja avgifterna. I storstäderna är det här trycket så pass stort att man inte vågat höja ens någon enstaka procent för att kunna täcka de allmänna kostnadsökningarna – alltså har föreningarna under många år i själva verket blivit fattigare och fattigare. Och detta har fungerat, främst på grund av att låneräntorna har varit extremt låga. De resurser som egentligen skulle ha gått till räntor och amorteringar har i stället kunnat användas till att möta allt dyrare räkningar för värme och sophämtning.

Den 24 februari 2022 sprack så bubblan. Rysslands invasion av Ukraina blev den svarta svan som gjorde att över 10 års dopade ekonomiska spelregler började nyktra till. Andra faktorer har så klart också bidragit inte minst klimatkrisen och förenklat skulle man kunna säga att det gick upp för världen att tiden är knapp och då kan inte priset på tid vara nära gratis. Ränta är som bekant inte priset på pengar – ränta är priset på tid.

Nu tvingas i stort sett alla bostadsrättsföreningar till kraftiga höjningar av sina årsavgifter. Jag ser både 10, 20 och 30-procentiga ökningarna och strax har vi ett årsskifte igen där de lär behöva stiga ytterligare. Och nu säger någon: *Men det är vad vi hade innan – vi hade ju ett tag 1 000 kr högre avgift än grannföreningen så nu är det deras tur att ha högre än oss.* Men detta är faktiskt fel. Vi hade en högre årsavgift för att vi höll på att betala till oss själva (amortera), grannföreningarnas idag högre årsavgifter beror på att de är fast i nr 1 här ovanför.

Deras ökade avgifter hjälper dem alltså inte – alla ökade resurser går vidare till den externa ägaren banken... och föreningarna är lika fattiga som innan trots att medlemmarna tvingas betala in mer och mer i månadsavgifter...