

Meddelande om avgiftshöjning i maj 2023

Hej,

Vi skriver för att meddela dig som medlem i brf Omnia att vi, precis som många andra föreningar, kommer att behöva höja vår medlemsavgift framöver. Efter att vi tillsammans med SBC gått igenom vårt budgetunderlag planeras avgiften höjas med 15 % från och med betalningen som görs i slutet av maj 2023.

Förändringen är betydande vilket är anledningen till att vi vill meddela dig om den och orsakerna genom detta brev.

Som ung bostadsrättsförening har Omnia banklån av betydande storlek. Som du säkert är medveten om har ränteläget på lånemarknaden förändrats mycket kraftigt på kort tid, till följd av Riksbankens räntehöjningar. Samma förändringar som påverkar ditt privata bostadslån påverkar också föreningens lån. Den största orsaken till avgiftshöjningen är föreningens ökade lånekostnader som ung förening med betydande lån.

Föreningens banklån kan, precis som ett privat bostadslån, vara rörligt, bundet eller en kombination av detta. En viss del kan t.ex. vara rörlig, en del bindas på kortare tid och ytterligare en del bindas på längre tid. På lång sikt blir kostnaden lägre med rörliga lån och kortare bindningstid. När man binder ett lån tar banken ut en extra riskpremie. Med längre bindningstid tar banken i regel ut en extra hög ränta.

I brf Omnia har vi valt att ha en mycket liten del av banklånen med rörlig ränta. Vi har dock betydande lån med bindningstid t.o.m. mars 2023 till en synnerligen låg ränta. Föreningen har därutöver ett annat lån med betydande storlek bundet till början av april 2024. Den låga räntan har bidragit till att föreningen kunnat dubblera vår löpande amorteringstakt under en tid samt göra en extra engångsamortering.

Samtidigt går vi fr.o.m. april 2023 från en mycket låg ränta till en betydligt högre ränta på grund av den kraftiga förändringen av Riksbankens styrränta. Den stora skillnaden från en mycket låg ränta till en kommande förväntat hög ränta påverkar avgiftshöjningens storlek.

När det är dags att förnya lånen planerar vi givetvis att se till att låneofferter tas in från olika banker. Detta för att pressa ner räntekostnaderna. I mån av utrymme kommer vi också att titta på möjligheten att göra ytterligare amorteringar i samband med låneomläggningarna i mars 2023 och april 2024. Det kan sänka räntekostnaderna. Eftersom vi idag inte kan veta vilka räntor vi kommer att få kan avgiften behöva justeras igen i framtiden, både uppåt och nedåt.

Vi har generellt redan konkurrenskraftiga avtal med våra leverantörer och är måna om att det ska förbli så. Vi kommer ändå att konkurrensutsätta eller se över omfattningen på vissa avtal, t.ex. trädgårdstjänsten, för att sänka föreningens kostnader.

Vi passar på att nämna sidan brfomnia.se/botips där vi har samlat tips som kan förenkla ditt boende eller sänka ditt hushålls kostnader.

Vänligen,

Styrelsen brf Omnia