

Balkonger Ekonomi

Ekonomi kring utbyte av balkonger delas upp i två delar.

En del är den som avser den standardhöjning som uppstår. Den betalas av den enskilde medlemmen som en upplåtelseavgift till föreningen.

Den andra delen är den som föreningen står för via sitt ansvar för underhåll av fastigheten. Denna hanteras via föreningens budget och är den som betalas via medlemmarnas årsavgifter. Det är den som kan kopplas till en avgiftshöjning.

Då många medlemmar har undrat kring dessa delar förklaras de i lite mer detalj i varsitt kapitel nedan.

1 - Standardhöjning – Upplåtelseavgift

Denna betalas av den enskilde medlemmen. Baserat på offerten avseende balkongutbytet har dessa upplåtelseavgifter räknats fram. Prisnivån avser oktober 2018 och kan komma att indexjusteras.

- Fördjupning av existerande balkong 42 000:-
- Byggnation av ny balkong 184 000:-

Dessa belopp skall alltså inbetalas till föreningen. Hur varje medlem väljer att göra detta kan variera.

Det enklaste för föreningen är om medlemmarna betalar denna avgift som en klumpsumma. Om man nu inte råkar ha dessa pengar på konto så är troligen den enklaste metoden att vända sig till sin bank och undersöka möjligheten att öka sitt lån med motsvarande belopp.

För de medlemmar som inte har möjlighet att betala enligt ovan kommer föreningen att erbjuda en avbetalningsplan i form av en revers. Detta handlar om att föreningen i så fall mot en revers ger ett lån till medlemmen.

Nedanstående är ett **exempel** där man antar att detta baseras på en återbetalningstid om 30 år och en fast ränta på 4%.

- Fördjupning av existerande balkong 241:-/månad
- Byggnation av ny balkong 1 054:-/månad

2 - Föreningens ansvar för renovering

Föreningen har via sin budget ansvar för att betala den del av åtgärden som inte innebär en standardhöjning. Hur det påverkar avgiften beror på flera parametrar. Enligt den prisnivå som gällde i oktober 2018 kan nedanstående kalkyl göras. Beloppen är riskjusterade med knappt 15%.

- Föreningens kostnad 20 000 000:-
- Räntekostnad vid 3% ränta 610 000:-

Eftersom föreningens ekonomi är god, räntorna är lägre än 3% på föreningens lån i dagsläget, samt att det finns en andel kontanta medel att nyttja så är styrelsens bedömning att balkongrenoveringen inte skall behöva betyda mer **än 2-3% justering** av avgifterna. Detta kommer att ske över ett par års tid.

Det är dock viktigt att alla förstår att beslutet om balkongerna som skall tas på stämman inte avser den del som skall finansieras av föreningen. Den delen kommer vi att behöva göra oavsett beslut.

Det är även viktigt att alla är medvetna om att föreningens budget och därmed avgifter påverkas av många andra faktorer än balkonger. Lite info finns i tabellen nedan.

Vad	Kostnad	Andel av intäkter
Uppvärmning	1 400 000	14,7%
Tomträttsavgäld	860 000	9,1%
Fastighetsskatt	320 000	3,4%
Vatten	262 000	2,8%
El	240 000	3,4%
Arvode SBC	206 000	2,2%
Räntekostnader	200 000	2,1%

Med start nästa år kommer tomträttgälden att börja trappas upp till sin nya nivå som riskerar att vara 3 gånger så hög som idag. Värt att notera är också att om vi skulle kunna räkna med att räntan inte höjs de närmaste åren så kommer kostnaden för balkongerna att ligga avsevärt lägre än de 610 000 som angavs högre upp. Man bör vara medveten om att risken är stor att vi kommer att behöva höja avgiften på grund av den ökade tomträttsavgälden.