

Økonomi

Vi har i lang tid varslet en generell økning av felleskostnader på 22,53% (+590 kr for 20kvm leiligheter). I fjor hadde vi veldig høye strømkostnader, men trodde at det skulle ned til normalen over tid. Det viste seg at høye energipriser er den nye normalen, og at dette må tas høyde for i felleskostnadene.

Under kan du lese hvordan selskapets økonomi så ut i januar 2022 og hvordan vi hadde planlagt desember 2022. Endringen fra plan er oppvarming og strøm, som er oppjustert. Legg merke til at vi har planlagt med høyere kostnader enn det vi krever inn fra aksjonærene – dette fordi har tiltak på plass for å spare både energi og penger. Vi vil vurdere hvor effektive disse tiltakene er i tiden fremover. Dersom rentene blir høyere, vil vi måtte øke pga dette.

	Januar	Oprinnelig plan for desember 2022	Ny plan, som varslet nylig	Fordelingsmetode	Eksempel på fordeling på ulike størrelser med ny plan		
Inntekter					ca 20 kvm	ca 27kvm	ca 36kvm
Generelle felleskostnader	kr 176 780	kr 265 253	kr 265 253	Brøk	kr 2 517	kr 3 287	kr 4 440
Strøm/varme/varmtvann	kr 53 200	kr 57 626	kr 150 000	Brøk	kr 1 423	kr 1 859	kr 2 511
TV/Bredbånd	kr 28 785	kr 31 180	kr 32 500	Stk	kr 325	kr 325	kr 325
Renhold	kr 11 590	kr 12 554	kr 13 599	Stk	kr 136	kr 136	kr 136
totalt	kr 270 355	kr 366 613	kr 461 352		kr 4 377	kr 5 716	kr 7 722
<i>Oprinnelig plan: Nye leiligheter bidrar med 8,32% mer felleskostnader (+22494 pr mnd). I tillegg økes felleskostnadene med 22,53% (+65979/mnd eller 590,- pr leilighet)</i>							
Faste utgifter (ikke medregnet finanskost mm)				Hentes inn fra	Sum		
Vaktmester	kr 21 832	kr 12 000	kr 12 000	Generelle felleskostnader			
Kommunale avgifter	kr 30 055	kr 30 055	kr 30 055	Generelle felleskostnader			
Forsikring	kr 17 196	kr 17 196	kr 17 196	Generelle felleskostnader	kr 206 118		
Forretningsførsel, mm	kr 18 866	kr 18 866	kr 18 866	Generelle felleskostnader			
Låneutgifter	kr 113 000	kr 113 000	kr 128 000	Generelle felleskostnader			
Olje	kr 99 889	kr 99 889	kr 99 889	Strøm/varme	kr 207 896		
Strøm	kr 108 008	kr 108 008	kr 108 008	Strøm/varme			
Telia	kr 28 655	kr 32 000	kr 32 000	TV/Bredbånd	kr 32 000		
Renhold	kr 16 875	kr 12 554	kr 13 599	Renhold	kr 13 599		
	kr 454 376	kr 443 568	kr 459 613				
<i>NB: utgiftene tar ikke høyde for byggteknisk vedlikehold, ulykker, rehabilitering mm</i>							
Resultat							
Faste inntekter	kr 270 355	kr 366 613	kr 461 352				
Faste utgifter	-kr 454 376	-kr 443 568	-kr 459 613				
Sum	-kr 184 021	-kr 76 955	kr 1 739				

Utførte energiltak

De siste årene har vi gjort noen store generelle endringer som er med på å gjøre bygget mer energivennlig.

Vinduer

Vi har de siste årene byttet alle vinduene våre, noe som holder bedre på varmen. Alle de nye vinduene har lufteventiler, noe som lar oss lufte uten å ha vinduene åpne (mindre støv, mindre støy, og mindre varmetap). Dette gjelder også vinduene i fellesarealene mot Ring 2.

Salg av arealer

Vi har solgt fellesarealer som ikke er i bruk. I stedet for at vi varmer opp fellesarealer for felles regning, er dette nå en del av boenheter som betaler felleskostnader.

Belysning i fellesarealene

Vi har de siste årene byttet de gamle lysene våre til LED-pærer, som er energibesparende.

Renovering av fasade

Vi har tettet store sprekker i fasaden både mot bakgård og ring 2. Når fasaden er tett og tørr, holder den bedre på varmen.

Pågående og kommende tiltak

Individuelle strømmålere

Dette vil gjøre at hver beboer kan tegne eget strøm-abonnement og betale for sitt eget forbruk. For andre som har gjort dette, gir det ca 30% reduksjon når folk ser sitt eget forbruk, og det gir alle mulighet til å redusere sitt eget forbruk ved å kutte ned på strøm.

Ventilasjon i fellesarealer

Vi er i ferd med å anskaffe ventilasjonssystem for fellesarealene, slik at det blir mindre behov for å lufte. Dette sparer oppvarmingskostnader.

Endringer i tidligere kommuniserte tiltak

Vi har startet utskiftning av radiatorene våre, og er ferdig med alle på den ene side. Dette har gitt tydelig færre antall lekkasjesaker og vil over tid gi lavere utgifter til forsikring (både fast premie og utbetalte egenandeler går ned).

Bunnledningen vår har en skade som vi har fått pålegg om å fikse. Dette er den store kloakkledningen fra vårt bygg og ut i det kommunale nettet.

I forbindelse med stor økning av generelle utgifter, kommende utgift i forbindelse med bunnledning, har vi måttet sette radiator-prosjektet på pause til neste år.

Tiltak for å redusere felleskostnadene eller øke inntektene

Vi har solgt fellesarealer, noe som gir økte inntekter i form av felleskostnader over tid, i tillegg til en engangsinnbetaling ved salget.

Nå som søppelrommet er i drift, og rehabiliteringsprosjektene er fullført, kan vi redusere både renholds-kostnader og vaktmesterkostnader.

Ulike felleskostnader for ulike leiligheter

Vi har en fordelingsbrøk med teller for hver leilighet. Telleren er låst og endrer seg ikke etter at leiligheten er laget med mindre den økes etter kjøp av fellesarealer. Vi har 11 ulike brøktyper på 100 leiligheter.

Ingen kan få redusert sin teller uten at 100% av de andre aksjonærene samtykker. Man kan øke sin egen teller ved å samtykke til dette selv (kjøpe fellesarealer).

Har vi høye felleskostnader i forhold til andre?

Ja. Om vi ser bort i fra strøm og oppvarming, har vi nå ganske høye felleskostnader i forhold til andre.

I 2013 startet vi på et stort rehabiliteringsprosjekt fordi det ikke var blitt gjort noe særlig vedlikehold på 30 år. Vi hadde et «vedlikeholdsetterslep» og det var ikke satt av penger til vedlikehold.

Vi har de siste årene tatt opp en del lån som nå gir høye rentekostnader, men vi har finansiert mye av vedlikeholdsarbeidet ved å selge fellesarealer i stedet for å ta opp mer lån. Dette har gitt oss lavere kostnader (spesielt nå med høy rente) og økte inntekter i form av at vi er flere som betaler felleskostnader.

NB: for å sammenlikne dine felleskostnader med boliger på finn.no, bruk din felleskostnad uten strøm og oppvarming.

Hvordan og hvem bestemmer felleskostnadene

Styret setter felleskostnadene med 1 måneds varsel. Styret har en lovbestemt plikt til å

- Bevare felles verdier (Vedlikehold)
- Drive økonomisk forsvarlig (ikke gå tom for penger)

Når utgiftene til selskapet øker, som nå med økt inflasjon, må felleskostnadene også økes.

Typer leiligheter og andel av brøken		
Teller	% av total	Antall leil
37100	1,68 %	2
36900	1,67 %	1
36384	1,65 %	1
36000	1,63 %	1
29516	1,34 %	2
27316	1,24 %	1
25000	1,13 %	1
23416	1,06 %	2
21348	0,97 %	9
20916	0,95 %	79
18396	0,83 %	1
2204556		100