

Kunngjøring nr. 02/2025

Informasjon om økonomien i Linjebo Borettslag

Etter styrets kunngjøring av husleieøkning har det kommet til dels sterk kritikk av at styret øker husleien «etter eget forgodtbefinnende». Styret ønsker derfor å gi en litt nyere informasjon om hvorfor denne økningen er nødvendig.

Det skal først nevnes at for å få tatt en avgjørelse omkring overgang til fibernett, vil generalforsamling (GF) i år bli avholdt tidligere enn vanlig. Avgjørelsen om fiber må tas snarest, og dermed også innendørs. Da vi likevel må leie lokaler for å behandle avgjørelsen om fiber, prøver vi å legge GF tidligst mulig.

Vi er avhengig av at revisor og regnskapsfører har sine oppgaver ferdige, men tar i utgangspunktet sikte på at GF kan finne sted medio mars. Antakelig 12. mars, men bekreftet dato og innkalling vil følge når vi har en avtale med revisor.

På GF vil det for andelseiere være full anledning til å reversere husleieøkningen om flertallet ønsker det.

La oss også nevne at dersom misnøyen med styret er stor, er det valg til nytt styre på GF, og valgkomiteen kan kontaktes med forslag til kandidater.

Mht. husleieøkningen er det reist spørsmål om lovligheten av at styret øker husleien. Det er ingen tvil om at det både er lovlig å øke husleien (med en måneds varsel ifølge vedtektene §5.1), og å øke husleien til det nivå styret finner nødvendig for å ivareta oppgavene.

Styret minner om at husleien ble holdt uendret gjennom hele 2024 (fra oktober 2023), på tross av økte kostnader på de fleste områder som alle vel har opplevd.

Med en husleie f.o.m mars 2025 på kr. 6.500 vil vi ha økt fra 4.500 til 6.500 siden 2020. (Det blir hevdet at husleien var 4.100 i 2020, og det stemmer for så vidt, men da var husleien faktisk satt ned fra 4.500 som følge av bankens regulering av rentenivået under koronaepidemien. Det vil ikke være riktig å sammenligne med koronatiden som var en unntakstid på så mange områder).

Dette betyr at husleien øker med 8,3% nå, og totalt er økt 44% siden 2020. Dette er ganske visst mer enn konsumprisindekset, men det er kommunale avgifter og forsikring som utgjør våre store kostnader – og de er økt med hhv. 64% og 47% i samme tidsrom.

Forsikringspremien er økt fra 422.000 til 527.000 fra 2023 til 2025, og kommunale avgifter økte med 24,5% alene fra 2023 til 2024. Økningen til 2025 er heldigvis lavere, bare ca. 20.000.

Renten er økt med 1% siden oktober 2023 – tilsvarende kr. 100.000 - uten at dette som nevnt fikk utslag på husleien for 2024. En andelseier mener å vite at renten vil gå ned flere ganger i 2025. Det er noen uttalelser om at det kan skje, men også tegn på det motsatte. Men vi får håpe på det, og det er klart at går renten ned, så kan det føre til en justering av husleien nedover igjen. En besparelse på renten kunne også være brukt til å bygge opp en buffer i stedet.

Ved en husleie på 6.500 per andel vil den totale husleien per måned være på kr. 312.000. Det kan derfor virke som styret har nok av midler å jobbe med, men faktum er at når de faste utgiftene nevnt ovenfor samt utgifter til TV- og internett, er avsatt eller betalt så er det ca. 15% av midlene som styret kan fordele. Dette utgjør ca. 550.000 i året. Dette vil fremgå av regnskapet for 2024 og budsjettet for 2025 som snart og senest i forbindelse med innkalling til generalforsamling, vil bli utsendt. Med en husleie på 6.500 per måned per andel, vil det i budsjettet være mulig å avsette kr. 550.000 til vedlikehold for hele året 2025. Posten vedlikehold i regnskapet for 2024 er på 460.000, og behovet er ikke blitt mindre samtidig med at prisene øker.

Det gjenstår 4 hus å male, og med 6.500 i husleie er det rom for å male ett hus i 2025, ikke mer. Det er grunn til å minne om GF i 2023, da det ble bemerket fra en andelseier at det var lite å male bare ett hus i året, slik som styret la opp til for ikke å øke husleien i 2024. Det kan altså være uenighet om størrelsen på budsjettet for vedlikehold, men noe mindre enn 500.000 vil være uansvarlig etter styrets mening.

På ekstraordinær generalforsamling i september 2023 ble det besluttet å ta opp et lån på 1.000.000, og det betimelige spørsmål er blitt stilt, hva denne millionen er blitt brukt til.

En del av kostnadene til vedlikehold er aktivert, dvs. ført direkte til balansen og vises ikke i resultatregnskapet. Det er her bruk av lånet vil kunne finnes.

Disse midlene gikk dels til dekning av maling og skifte av panel på to hus, ett i 2023 og ett i 2024 slik som innstillingen til vedtak også anga. Det utgjør totalt ca. 450.000. I tillegg ble vi ubehagelig overrasket med en melding i desember 2023 om at kommunale avgifter ville øke med 160.000 i 2024, og forsikringen ville øke med ca. 45.000. Ytterligere kom en renteøkning på knapp 1% (5,67 til 6,56%) tilvarende ca. 100.000,-. Øvrige kostnadsøkninger har også tatt sin del av kaken, slik at det ikke har vært mye igjen til å bygge opp den bufferen vi har ønsket. Saldoen på kontoen er ca. 200.000 per 1.1.2025.

Man kan derfor mene at husleien burde være satt opp allerede i 2024, for å dekke disse økte utgifter med husleie og ikke dekke dem av lånet, men styret valgte altså å la husleien være uendret i 17 måneder.

Vi håper at andelseiere skjønner at styret ikke setter opp husleien uten grunn, og at hverken lånoptak eller husleieøkning er tiltak som utelukkende er for «å lette styrets arbeid», slik en andelseier har hevdet. Det letteste for styret hadde nesten vært å beholde dagens husleie, og si konsekvent nei til alt videre vedlikehold.

Bakgrunnen for husleieøkning og andre tiltak styret måtte gjøre, vil alltid bli fremlagt på GF. Alle andelseiere har dessuten i fjor til GF blitt tilsendt budsjett for 2024 der størrelsen på diverse utgiftsposter kan etterprøves. Regnskapet for 2024 som snart er klart, vil vise at driften ganske presist følger budsjettet for 2024.

Når det blir spurt hvorfor styret ikke følger det godkjente budsjettet, er det derfor litt misforstått; husleieøkningen gjelder 2025 og i det budsjettet er det nødvendig med en økning.

Hilsen Styret

styret@linjebo.no

tlf. styreleder: 99543213

Dersom styreleder ikke er å treffe, er kontaktpersoner:

Ester-Marie Bjørnsti Redse, Ringvegen 15A – tlf. 40616272 – ester-marie@linjebo.no

Mohamed Belgaid, Rådhusvegen 15D – tlf. 93202945 – mohamed@linjebo.no