



Solna, 24 november 2022

## Viktig information från styrelsen till alla medlemmar om kommande justering av årsavgifterna i Brf Blåkulla

I våra stadgar för Brf Blåkulla anges i paragraf 2 vad som är bostadsrättsföreningens ändamål:

”Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.”

Och i stadgarnas paragraf 11 står det att:

”Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.”

Styrelsen har under åren vinnlagt sig om att Brf Blåkullas ekonomi ska vara stark. Skuldsättningen är låg enligt de riktvärden som HSB tillämpar. Också räntekänsligheten är låg: upptagna lån har förhandlats fram till fördelaktiga räntesatser och också haft hjälp av de tidigare låga räntorna. Styrelsen har sett till att löpande drifts- och underhållskostnader hålls under kontroll samt att nödvändiga renoveringar, effektiviseringar och investeringar för framtiden gjorts.

Styrelsen har inte behövt göra eller gjort någon avgiftshöjning under de senaste 20 åren. Det innebär att vi i Brf Blåkulla, jämfört med genomsnittet av HSB-föreningar i Stockholmsområdet, har betydligt lägre månadsavgifter. Det vill säga: vi har skapat ett kvalitativt bra boende utan höga månadsavgifter.

I den senaste årsredovisningen 2021/2022 för Brf Blåkulla skrev styrelsen i förvaltningsberättelsen, att den under det gångna året, med expertkonsult från HSB, har låtit göra en långsiktig ekonomisk verksamhetsanalys med olika scenario-perspektiv på 10 års sikt. Detta för att ge styrelsen ett sakligt underlag för överväganden framöver gällande underhåll och investeringar i våra fastigheter.

Bakgrunden var och är den nu påtagligt förändrade samhällsekonomiska kontexten med bland annat en starkt ökad inflation, andra stora kostnadsstegringar samt stigande låneräntor, liksom ökad osäkerhet i Europa på grund av Rysslands anfällskrig mot Ukraina.

Våra hus har nu också nått ”medelåldern”. Ett antal investeringar och renoveringar har som bekant gjorts under de senaste tio åren. Utbytet av tappvattenledningarna till alla lägenheter pågår och ska vara klart till utgången av 2023. Sedan kommer några andra viktiga insatser och investeringar att göras, i enlighet med underhållsplanen, under de närmaste 10 åren.

Detta så att vi som förening gemensamt ska kunna vidmakthålla ett fortsatt bra och tryggt boende med god standard och bra service, liksom värna värdet på våra lägenheter med en fortsatt stabil ekonomi.



Till de investeringar som kommer att göras, hör bland annat nya och säkrare hissar. Vi har ju sammanlagt 16 hissar och att dessa fungerar säkert och tryggt, är en grundläggande förutsättning för boendet.

Installering av solceller på fastigheternas yttertak kommer också att göras, vilket både är ett litet bidrag till den gröna omställningen och ett sätt att minska våra energikostnader. En upprustning av föreningens fyra skyddsrum kommer att göras. Vidare behöver vissa delar av fasaden åtgärdas.

**Det är mot denna sammansatta bakgrund av:**

- starkt ökad inflation,
- andra betydande kostnadsstegringar,
- ökande räntesatser på lån,
- osäkrare tider på grund av kriget mot Ukraina,
- behov av vissa investeringar i enlighet med underhållsplanen,
- att på ett förutseende sätt öka föreningens sparande med tanke på underhållsbehov längre fram, bortom de kommande 10 åren,

som styrelsen har beslutat att det nu är dags för första gången på 20 år för en höjning av årsavgifterna för bostadsrätterna och därmed månadsavgifterna på 10 % från och med den 1 januari 2023.

Styrelsen har samtidigt beslutat att hyran för garageplatser också höjs med 10 % från och med den 1 januari 2023.

De nya månadsavgifterna, liksom den nya hyran för garageplatserna, kommer att framgå på de avier för första kvartalet 2023 som HSB sänder ut under december månad 2022.

***Styrelsen för Brf Blåkulla***

---