



Solna, 27 november 2023

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

Det samhällsekonomiska läget i Sverige har förändrats kraftigt den senaste tiden. Vi har fått påtagliga kostnadsstegringar på flera områden (byggnation, el och energi, uppvärmning, underhåll, m.m.), banklåneräntorna har skjutit i höjden (från tidigare under 1 procent till nu 4 – 5 procent), och det finns i jämförelse med för några år sedan en påtagligt ökad politisk och ekonomisk osäkerhet i vår omvärld.

Styrelsen strävar efter att Brf Blåkullas ekonomi ska stå stark. Det är en huvuduppgift att se till att vi uppfyller vad föreningens stadgar fastställer i paragraf 11:

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

Nuvarande årsavgifter räcker inte till för dessa behov.

Viktiga investeringar och renoveringar har gjorts under de senaste åren för att se till att Brf Blåkulla fortsätter att erbjuda ett kvalitativt bra och säkert boende, vilket också värnar värdet på våra lägenheter. Det gäller att se till att underhållet av fastigheterna inte eftersätts utan sköts med framtidsinriktad omsorg. En ny långsiktig underhållsplan har tagits fram under året.

Det stora projektet med **utbytet av alla tappvattenledningar** i våra hus blir klart till årets slut. Därmed får vi ett stopp på tidigare ökande reparationskostnader på flera miljoner kronor för de omfattande vattenskadorna som varit fallet. Ett **nytt fibernät** har installerats parallellt.

Andra angelägna investeringar och åtgärder står på tur: **Nya och funktionssäkra hissar** (vi har 16 stycken!) blir installerade under 2024. De behövs verkligen eftersom höghusen har fyllt 50 år i år! Reparationskostnaderna för de gamla hissarna ligger på en halv miljon kronor per år och är en belastning på ekonomin. **Solpaneler på yttertaken, med batterilagring**, kommer att installeras och börja producera el under första halvåret 2024. Vilket bidrar till att minska föreningens energikostnader. Den pågående installeringen av ett **system för värmeåtervinning av föreningens spillvatten**, klart till början av 2024, innebär också förbättrad energieffektivitet och minskade energikostnader framöver.

(fortsättning på nästa sida)

HSB:s BRF

BLÅKULLA



(fortsättning från föregående sida)

Ytterligare underhållsåtgärder och framtidsinriktade effektiviseringar kommer att behövas längre fram, så att kvalitén i vårt boende inte försämras samtidigt som utgifterna för den löpande driften kan hållas i schack. Det gäller därför att ha en stabil ekonomi där **föreningens intäkter över tid matchar behoven**, och också **säkerställer föreningens kapacitet att både amortera på och omsätta befintliga lån och, vid behov, ha möjligheter att kunna uppta nya banklån, med rimliga räntevillkor**.

Styrelsen har mot denna bakgrund, efter en ingående analys, fattat beslut om att **från och med den 1 januari 2024 höja årsavgifterna, och därmed månadsavgifterna, med 25 %**.

Med detta beslut tar vi nödvändig hänsyn till och höjd för de starkt förändrade samhällsekonomiska förutsättningarna för bostadsrättsföreningen, inte minst de snabbt ökade låneräntnivåerna. Det är högst osäkert om, och i så fall när, Riksbankens styrränta kommer att plana ut, och i bästa fall börja gå ner något igen.

Även med höjningen på 25 % kommer Brf Blåkullas månadsavgifter fortfarande att ligga under genomsnittet för månadsavgifter för HSB:s alla föreningar i Stockholmsområdet.

Styrelsen har också beslutat att **hyran för garageplatser höjs med 10 % från och med första kvartalet 2024**.

De nya månadsavgifterna, liksom de nya hyrorna för garageplatser, kommer att framgå på de avier för första kvartalet 2024 som HSB sänder ut under december månad 2023.

Styrelsen för Brf Blåkulla