



## Hej alla som bor i vår förening!

”Det gamla året lägger sig att dö” och ett nytt börjar om ett par dagar.

År 2022 har varit omvälvande för alla med krig i Ukraina och galopperande kostnader och räntor.

Det verkar som de flesta bostadsrättsföreningar höjer sina lägenhetsavgifter med 10 – 40 % nästa år. Vi ändrar inte på våra lägenhetsavgifter för nästa år, och vår ambition är att behålla dem oförändrade i flera år. För att lyckas med detta genomför vi några mindre avgiftshöjningar tillsammans med ett par kostnadssänkningar som påverkar alla.

Internetkostnaden höjs efter Tele2:s årliga indexhöjning från 150 kr/mån till 156 kr/mån, hyran för extra p-platser höjs från 500 kr/mån till 600 kr/mån och en avgift på 100 kr/mån införs för de p-platser som har aktiva laddkassetter för elbilar.

Dessutom avslutas jourdelen för hissarna i serviceavtalet med Kone och bostadsrättstillägget i föreningens försäkring sägs upp från och med den 1:a juli 2023. Därmed sparar vi ca 25 000/år.

**Det innebär också att du själv måste ordna ditt bostadsrättstillägg som ofta är ett mindre tillägg till din hemförsäkring!**

Ovanstående avgiftsändringar är små i förhållande till en 10 %-ig höjning av lägenhetsavgiften.

Lägenheternas marknadsvärde påverkas också mindre av dessa höjningar än en höjning av själva lägenhetsavgiften.

Elenergiavgiften bedöms bli extremt hög under vintermånaderna och det är därför viktigt att vi alla gör allt vi kan för att minska både vår egen och föreningens energiförbrukning. Det syns tydligt i vår energiuppföljning att en del lägenheter har sänkt sin energiförbrukning, några har till och med så mycket som halverat den.

Tänk på att varmvattnet är dyrt att tillverka, och vi har en ovanligt hög andel varmvatten (44 %) av den totala värmeproduktionen. Normalt är 30 %.

Vi undersöker nu möjligheten att sätta in mätare i varje lägenhet för kall- och varmvatten för att kunna debitera ut kostnaden på användarna.

Vi har också diskuterat möjligheten att stänga sopsorteringen. Vi betalar Telge Återvinning 75 000 kr/år för sopsorteringen och 40 000 kr/år för hushållssoporna. Det ligger alltså en stor besparing i att stänga sopsorteringen men behålla hushållssoporna. Dessutom sköts inte sorteringen, även om det har blivit bättre under året.

Tvättstugan kostar också en hel del att hålla igång, för vatten, el och underhåll. Dessutom måste vi inom en snar framtid byta ut en tvättmaskin, torktumlaren och torkskåpet för sammanlagt ca 100 000 kr. Vi vet inte hur stor vatten- och elförbrukningen är utan vi planerar att sätta in mätare. Ordningen i tvättstugan har blivit bättre under året, men fortfarande tvättar en del på andras tvättid och på lediga tvättider utan att boka och en del kör maskiner med bara några plagg åt gången.

Städningen är heller inte bra. Digitala bokningssystem, som kan bidra till att förbättra förhållandena är dyra, ca 120 000 kr, och det vill vi undvika.

En stängning av tvättstugan övervägs, alternativt ett betalsystem för de som använder tvättstugan.

Det finns ju tvättmaskiner och torktumlare i alla lägenheterna, och många nya bostadsrättsföreningar byggs utan tvättstuga.

Trafiken är fortfarande ett problem med bilar som onödigtvis kör fram till entréerna istället för att man går från p-platsen. Det gäller både våra egna medlemmar och besökare, och hantverkare. Det är gästparkeringen som gäller för alla som inte har en fast p-plats! Tre fartgupp på vägen till Karlbergastigen 5 har sänkt hastigheten, som fortfarande är för hög på andra ställen inom vårt område.

Parallellt med detta diskuterar vi i styrelsen en del utvecklingsmöjligheter. En av dem rör de 18 yttre p-platser som tillhör lägenheterna och saknar tak. Sådant borde ha funnits från början, 2007, på samma sätt som det finns tak över p-platserna i carportarna. På förslag i ett medlemsmöte för ett år sedan undersöker vi nu kostnaden för att komplettera dessa p-platser med tak, inklusive belysning och takrännor med stuprör. Vi har ännu inga offerter för detta och något beslut har vi inte tagit. En förutsättning är att investeringen kan finansieras med höjda p-platsavgifter för samtliga ordinarie p-platser. Föreningen har ursprungligen betalt carportarna och ska då naturligtvis också betala taken över uteplatserna. En höjning av p-platsavgifterna påverkar inte lägenhetsavgifterna.

Vi har nu etablerat projektet "Grannsamverkan mot brott". Engagera dig i detta projekt genom att ladda ner WhatsApp i din telefon och be någon i styrelsen att bjuda in dig. Du kommer då att få möjlighet att själv skicka meddelanden och ta emot från andra, och samtidigt få tillgång till information från bland annat polisen om vad som pågår i vårt närområde.

De höga räntorna påverkar oss inte under nästa år eftersom alla lån utom ett mindre har bundna räntor. Amorteringarna under 2023 beräknas bli mer än en miljon kr. Årets bokslut

och årsredovisning kommer att vara klart i februari och årsmötet är bestämt till tisdagen den 2:a maj. Vi förutsätter att du deltar, välkommen!

Som du ser har styrelsen stora och viktiga frågor framför sig, frågor som berör alla som bor här. Det är ett intressant och ansvarsfullt uppdrag. Om du vill delta i det arbete är du välkommen att anmäla ditt intresse till styrelsen.

Vi har ett spännande år framför oss, särskilt avseende kostnadsutvecklingen och då speciellt elkostnaden. Och hur ska vi hantera de möjliga kostnadssänkningarna?

*Och så önskar vi alla ett riktigt Gott Nytt År!*

Karlberga den 30:e december 2022  
Styrelsen