# KRATTA MED RÄFSAN

# APRIL 2024

## NY AVGIFT FRÅN 1JULI

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 procent från 1 juli. Det krävs för att kunna fortsätta underhålla fastigheten, betala höjda kostnader och göra en ansvarsfull amortering av lånet som finansierat renoveringen av garaget.

Intäkter Våra intäkter uppgår till ca 2,6 miljoner per år. Av dessa utgör månadsavgifterna 70 procent och garaget 30 procent.

Efter renoveringen av garaget har garageavgifterna höjts för interna och externa garagehyresgäster. Det har varit svårt att fylla de sista platserna med de nya priserna och vi har tvingats att sänka avgifterna för platserna längst inne i skyddsrummen.

Kostnader De taxebundna kostnaderna har ökat kraftigt de senaste åren. År 2020 var kostnaden för el 108.000. För 2024 har föreningen budgeterat 269.000. För värme har kostnaden på motsvarande sätt ökat från 244.000 till 313.000.

Föreningen tog upp ett lån på 7 miljoner för garagerenoveringen. En miljon betalades av i början av året. Föreningen har nu ett lån på 6 miljoner. Med nuvarande ränteläge kostar det cirka 287.000 per år i räntor.

År 2026 förväntas tomträttsavgälden höjas kraftigt. Styrelsen uppskattar att det kan komma att handla om ökade kostnader på upp till 300.000 per år. En eventuell sänkning av räntan under de kommande åren kan också sänka föreningens räntekostnader.

Underhåll Styrelsen ser inte att föreningen behöver genomföra några stora kostsamma investeringar under de närmaste fem åren. Däremot behöver vi fortsätta att hålla fastigheten i gott skick med mindre åtgärder. I underhållsplanen ligger ommålning av fasaden och isolering av grundmuren åren därpå. Det är båda ganska kostsamma åtgärder, men Styrelsen bedömer inte att någon av dem brådskar.

Styrelsens bedömning Med nuvarande intäktsnivå går föreningen runt utan att göra något överskott. Föreningen kan varken finansiera underhållsåtgärder eller göra amorteringar av någon betydelse.

***Obs! fortsättning på baksidan***

Styrelsens bedömning är att det inte är en långsiktigt hållbar nivå. För att ge utrymme för underhåll och amortering måste därför avgifterna höjas.

En höjning med 10 procent ökar föreningens intäkter med cirka 180.000 per år. Det bedöms som en miniminivå i nuvarande läge.

Styrelsen kommer att noga följa utvecklingen av föreningens ekonomi för att värna föreningens långsiktiga ekonomi och medlemmarnas intressen.

## ny portkod 31maj

Dags att byta kod. Ny portkod **Meddelas endast via brevlådan** och byte sker Fredag 31maj. Vi i styrelsen vill även uppmana er alla att tänka på säkerheten i huset och inte lämna ut kod till obehöriga. Ska du ex. sälja något på blocket – tänk på att gå ner o öppna istället för att ge ut portkod.

## ny hemsida!!

Äntligen har vi en hemsida för vår förening. Du hittar den på [www.rafsan3.se](http://www.rafsan3.se) Här hittar du info, stadgar, handbok, nyheter etc. En version av Krattan kommer också finnas här. (utan info om portkoder)

Stort tack till Elias Söderström Aupeix. Elias har varit ett ovärderligt stöd och haft stor del av att vi nu har en hemsida på plats.

## nya grannar under sommaren

Vi hälsar nya andrahands hyresgäster välkomna till oss.

William Nettelton, med fru Isadora och dotter Vittoria 10mån, hyr Jakob Magnussons lägenhet plan 6, 15/4-1/11.

För info behöver en andrahandsuthyrning alltid ett godkännande från styrelsen

Vänliga Hälsningar

Styrelsen