

## Styrelsens yttrande över motion avseende modell för framtida avgiftssättning

Styrelsen tackar motionären för en genomarbetad utredning och för ett konstruktivt bidrag i en viktig fråga för föreningens långsiktiga ekonomi. Motionen aktualiserar främst frågor om **metod och metodik** för framtida avgiftssättning, det vill säga hur underlag tas fram, vilka nyckeltal som bör följas och hur långsiktiga kostnader bör vägas in i bedömningen. Motionen gäller därmed i första hand inte en viss konkret avgiftsnivå, utan ett principiellt ställningstagande till en modell för framtida avgiftsbeslut.

Styrelsen vill samtidigt tydliggöra att frågan om **fastställande av årsavgift** enligt föreningens stadgar ligger inom styrelsens ansvar. Stadgarna anger att årsavgiften fastställs av styrelsen. Mot denna bakgrund kan stämman naturligtvis diskutera principer och lämna vägledning, men själva avgiftsbeslutet och den samlade ekonomiska bedömningen är en styrelsefråga.

Styrelsen delar dock motionärens grundsyn i flera delar. Det gäller särskilt behovet av ökad transparens, långsiktighet och framförhållning i avgiftsfrågan. Styrelsen arbetar redan i denna riktning. Av styrelsens strategidokument (se bilaga 17.2.2.1) framgår att avgiftssättningen ska bygga på analys av faktiska kostnader, särskilt el och ränta, samt på ett tydligt **sparandemål** uttryckt per kvadratmeter. Styrelsen har där också redovisat att sparandet per kvadratmeter är ett centralt nyckeltal vid bedömningen av avgiftsnivån, och att målnivån i nuläget bedöms vara cirka 200 kr per kvadratmeter.

Styrelsen har vidare redan påbörjat ett arbete som svarar mot motionens ambition om bättre precision i det långsiktiga underlaget. Föreningen får under 2026 en ny digital underhållsplan genom Nabo och Planima, baserad på teknisk besiktning av hela fastigheten och med utökad tidshorisont. Syftet är att ge föreningen ett mer precist, uppdaterat och löpande användbart underlag för bedömning av framtida underhållsbehov och kapitalbehov. Även detta ligger i linje med de frågor som motionären tar upp i sin utredning.

Styrelsen konstaterar också att avgiftsfrågan redan har hanterats aktivt mot bakgrund av kommande kostnadsökningar och underhållsbehov. Styrelsen beslutade i januari 2026 om en avgiftshöjning om 6,5 procent för att ta höjd för löpande kostnadsökningar, uppskjutet underhåll under 2026 och framtida underhållsbehov, samt att eventuella överskott avses användas till amortering av befintliga lån. Det visar att styrelsen redan arbetar med flera av de principer som motionen efterfrågar.

Samtidigt bedömer styrelsen att den modell som presenteras i utredningen inte bör läggas fast som en styrande eller bindande metod för framtida avgiftssättning. Modellen bygger i flera delar på antaganden och bedömningar som kan behöva omprövas när ny underhållsplan, nya kostnadsunderlag och förändrade marknadsförutsättningar föreligger. Styrelsen anser därför att det är mer ändamålsenligt att använda motionens

utredning som ett värdefullt diskussions- och referensunderlag, snarare än som en formellt beslutad modell.

Styrelsens samlade bedömning är således att motionen i **väsentliga delar redan är omhändertagen** genom pågående arbete med analys av kostnadsbild, sparande, amortering och förbättrat underhållsunderlag. I den delen får motionen anses besvarad. I den mån motionen syftar till att stämman ska ställa sig bakom en särskild modell för avgiftssättning som grund för framtida avgiftsbeslut, anser styrelsen att detta inte är lämpligt, eftersom avgiftsbeslut enligt stadgarna fattas av styrelsen och bör grundas på det mest aktuella underlag som finns vid varje tidpunkt.

#### **Styrelsens förslag till beslut**

Att motionen anses delvis besvarad och i andra delar avslås.