

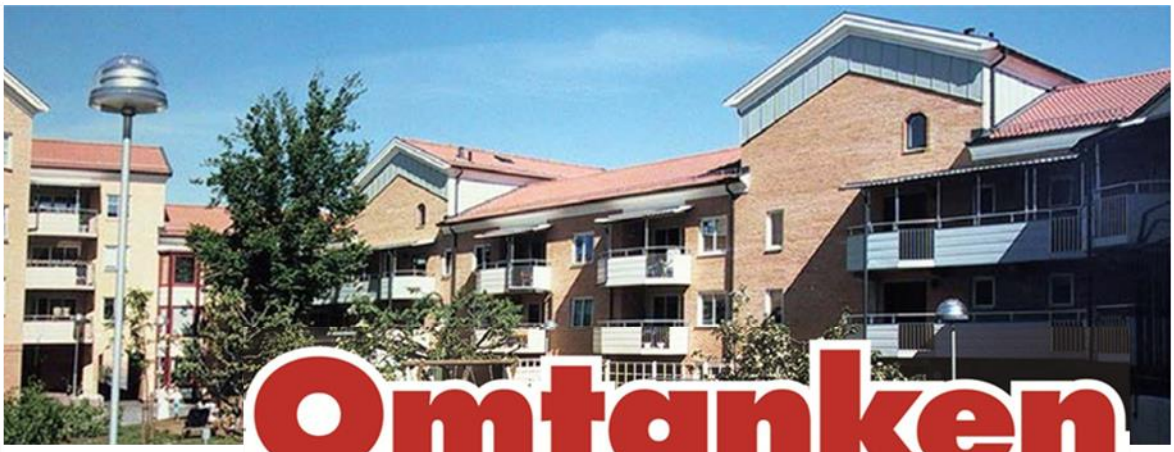

Omtanken

Bästa medlemmar i Omtanken!

Det lackar mot jul brukar man säga, vilket innebär att snart kan ännu ett år läggas till handlingarna. Vi hoppas att ni alla är nöjda med vår övergång till HSB som förvaltare. Det ska i ärlighetens namn sägas att det inte varit smärtfritt. Vi för kontinuerligt en dialog med ledning för att påvisa de brister som vi sett. Det mesta har dock fungerat bra, speciellt skötseln av våra gårdar och ekonomiuppföljningen har varit utmärkt.

Först och främst vill vi hälsa följande nya medlemmar varmt välkomna och vi hoppas ni ska trivas i vår förening:
Anne-Catherine Largin, lgh. nr 67 Tornhagsvägen 12, har flyttat in 251126.
Mirjam & Karl-Gunnar Öfverstedt, lgh. nr 90 Tornhagsvägen 6, flyttar in 260130.

Vi är skyldiga att påminna inför advent, och helgerna; se över era **brandvarnare** och tänk på att **aldrig lämna brinnande ljus** utan uppsyn samt snälla, **ta bort** skrymmande **saker i våra entréer** och **trappor**. Räddningstjänsten vill absolut inte mötas av något hinder vid brand eller livshotande ambulanshämtning. Det är dessutom ett hinder för de som städar våra trappor, om det står saker som inte hör hemma på golven **kommer vi att ta bort dessa.**

Året har varit lugnt om vi ser till omvårdnaden av våra fastigheter. Vi har fortsatt rengöringen och behandlingen av våra tak som sker i fyraårscykler. I år var det dags för Tornhagsvägen 2-8 som fick en finputsning och samtidigt byter vi ut dåliga takpannor. Målning av de spaljéer som inte hans med förra året har genomförts. Lite tråkigheter finns dock med klotter som är ett ständigt gissel speciellt i våra valv och på dörrar som ligger i skymt läge. Vi spenderar stora pengar på denna sanering. Vi kommer att sätta upp bättre belysningar med rörelsedetektorer i valven och uteplatsen vid samlingslokalen för att göra det lite mer obehagligt för dessa skadegörare.

Inom styrelsen har vi jobbat hårt med vad som inom ekonomi kallas övergången från K2 till K3. Det är ett lagkrav from 2026 och innebär att vi kommer att skriva av alla investeringar komponentvis på våra fastigheter. I klartext; tidigare skrevs alla investeringar av med samma tidsperiod, i K3 kommer fastigheternas olika delar att skrivas efter förväntad livslängd. För oss är det bra då vi hela tiden investerat ca 800-900 tusen/år och med K2 avskrivning straffats med dels investeringen plus avskrivning som varit lika stor. Det har då sett ut om vi hela tiden gått back i vår redovisning. Med K3 så ”straffas” vi enbart med själva avskrivningen vilket ger ett rättvisande resultat i vår årsredovisning. Grunden för K3 är att vi har en underhållsplan som verkligen speglar verkligheten så gott det går. Vi har tillsammans med HSB gjort en väldigt stor genomgång av våra fastigheter och upprättat en ny **50 årsplan** som är kopplad mot ekonomisystemet. Det gör att framöver kommer det att bli enklare att planera för vilka åtgärder vi behöver göra och samtidigt får vi en uppfattning om vad det kostar i direkt investering och i årliga avskrivningar.

Vi planerar att under 2026 genomföra **låsbyten** i hela föreningen då vårt nuvarande låssystem sen många år är utgånget. Det innebär att vi har en väldigt vildvuxen flora av lås i både lägenheter och allmänna utrymmen. Vi håller för närvarande på att ta in offerter från ett antal leverantörer för olika typer av lås. Priserna för dessa varierar stort, från ca 800 tusen och uppåt beroende på hur avancerade lås som erbjuds i de olika systemen. Vi kommer att hålla er underrättade om vilket system vi väljer och hur bytet av låsen kommer att gå till.

Vidare är det under nästa år igen dags för **OVK** dvs besiktning av våra ventilationssystem som enligt lag ska utföras vart tredje år.

Sist men inte minst kommer vi from nästa år att införa **spolning av våra avloppsstammar**. Detta gäller samtliga lägenhetsstammar och de stora vertikala stammarna som leder ner i kommunens avloppsnät. Detta kommer framöver att genomföras med 6 års mellanrum för att i görligaste mån säkerställa att vi slipper de stopp vi haft då och då i avloppen. Får vi då påminna om att det inte är tillåtet att spola ner fett från stekpannor och dylikt i vasken. Det stelnar nämligen ca 1-2 meter ner i avloppet och då är stoppet snart ett faktum. Torka av pannorna med papper innan disk så räddar vi våra avloppsrör.

Vi har i budgetarbetet vi genomfört de senaste månaderna tvingats konstatera att det kommunalt ägda bolaget **Tekniska Verken** återigen **leder ligan** vad gäller höjningar. Inför nästa år höjer de avgifterna med mellan **4-9%** för sophämtning, vatten, el och värme vilket står för ca 1/3 del av våra utgifter. HSB predikterar dessutom att den allmänna höjningen av kostnader som träffar en bostadsrättförening ligger på 3%. Det gör att den sammanräknade kostnadsökningen blir **5,1%** för oss och det är alldeles för högt för att vi ska kunna absorbera den i vår likviditetsbudget. För att hålla en kassa vid årets slut på ca 1,5 miljoner tvingas vi därför **höja avgiften** för våra lägenheter **med 5%** from 260101. Väldigt tråkigt men det är tyvärr den värld vi lever i just nu.



God Jul och Gott Nytt År önskar vi i styrelsen!