

Några rader om året som gått

Våra lån sattes om 17 april. Nordea gav oss förhållandevis bra ränta så valet blev att fortsätta med dem. 5 miljoner kronor i rörliga lån och 6 miljoner kronor i fast lån under 2 år. 532.000kr amorterades under året.

Under våren 2025 anlätades ett företag för att få grepp om vad föreningen kan förvänta sig avseende framtida underhåll. De genomförde en genomlysning av våra fastigheter och parkeringsplatser. Uppgifterna har därefter lagts in i ett system, Planima, som vi anslöt oss till. På detta sätt har vi nu kontroll över vilka kända behov vi har fram till år 2074 och vad de troligtvis kommer att kosta oss, samt när det bör utföras. (Uppgifterna i systemet gör det också lättare vid redovisningen i det nya redovisningskravet K3).

Belysning i fastigheterna och utomhus byttes ut till ledbelysning med sensorer för rörelse och ljus. Detta ger oss behagligt ljus, lägre energikostnader samt att vi förhoppningsvis inte behöver byta någon ljuskälla under de närmsta 15 åren.

Vi sade upp avtalet med Tele2 och omförhandlade. Resultat blev något lägre kostnad för föreningen och ett snabbare bredband.

Under 2025 drabbades vi av två vattenskador. En mindre på plan 4 i 7:an och senare en större på plan 3. Den sistnämnda drabbade tre lägenheter vilket skapade ett elände för inblandade. Detta inträffade i maj och är i skrivande stund ännu inte klart då försäkringsbolagen inte har en gemensam syn på ansvarsfrågan. Dock tycks det bli klart under mars i år.

Skötsel av vår trädgård. Utöver vår- och höststädning anlätades externa resurser att klippa buskar och äppelträd. Gräsklippning som sköts av några frivilliga medlemmar.

En idé är att införskaffa en robotgräsklippare. Har någon idéer/erfarenheter kring detta är du välkommen att höra av dig till någon i styrelsen.

Snöskottning som även den sköts av några medlemmar när andan faller på har fungerat bra. Vi har ett avtal med snöskottare som vi kan ringa vid behov när vi inte klarar det själva.

Vi har under året fått nya medlemmar i två lägenheter i hus 7.

Avtalet om hämtning av små-el sades upp då det inte var försvarbart att betala runt 7000kr för denna tjänst. Vi hade också bekymmer med att folk ställde in golvlampor, tv-apparater etc.

Antalet hämtningar av tidskrifter har vi minskat för att mer stämma överens med behovet. OBS! Endast tidningar får slängas kärlet. Inget annat, inte ens papperskassar.

Luciakaffe med lite information om status i föreningen genomfördes. Runt 10 lägenheter var representerade. Det var under influensatider så förståeligt att inte så många kom.

Vad händer år 2026?

Avgifter. Avgifterna höjdes från 1 februari 2026 med 17% för att möta våra behov.

Stammar. Stamspolning kommer att utföras under hösten.

Parkering. Målning av linjerna på våra parkeringsplatser ska målas enligt underhållsplan. Vi får se om vi gör detta eller skjuter det till framtid.

Parkeringarna kan bli momspliktiga från 1 oktober 2026 men regeringen arbetar för att det inte ska träda i kraft.

Brandskydd och Systematiskt Brandskyddsarbete. Vi kommer att se över detta under året för att säkerställa att vi inte missat något avseende vårt brandskydd. En extern aktör kommer att tas in för att hjälpa oss med detta.

Hissar. Hissen i 7:an stod still under 4 dagar vilket fick konsekvenser för några boende som därmed inte kom ut på fyra dagar. Anledningen var ett trasigt kretskort och ett nytt fick beställas från Tyskland. Några reläer fick också bytas.

Vi kommer att se över behovet att modernisera hissarna eller helt byta ut dem. Frågan är när det bör ske. Något för oss att utreda. Det är stora kostnader och kräver noggrann planering då fastigheterna vid ett byte kommer vara utan hissar i 5-6 veckor. Vi får se vad vi kommer fram till.

Värme. De flesta har god värme i lägenheterna, några upplever att det är kallt och några att det är varmt. Under året kommer vi att se över detta. Norrenergi som levererar fjärrvärme till oss har idéer kring detta, som de kallar energioptimering.

Ekorrrar. Vi har sett spår av ekorrar på vinden i 5:an. Dessa klassas som skadedjur men är fridlysta. Vi har att undersöka vilka skador de gjort och om vi behöver montera skyddsnet.

Brandvarnare. Förhoppningsvis har vi alla brandvarnare uppsatta i våra lägenheter och att dessa fungerar som de ska. Ett tips är att lägga in en påminnelse i kalendern/almanackan så att kontroll görs helst två gånger om året

Fuktsensor. Likt brandvarnare finns fuktsensor som lämpligen placeras under diskbänken som larmar om det blir fuktigt, dvs att det finns en vattenläcka. Dessa kostar allt mellan 100kr till 700kr. Med tanke på vattenskadorna känns det extra aktuellt. Dessa finns att köpa genom försäkringsbolagen eller hos handlare såsom Clas Olsson, Kjell & Company mf.

Sophantering. Från och med 1 januari 2027 gäller en ny lag för sophantering och källsortering. Det innebär att vi måste organisera om, kanske bygga om, för nya sopkärl avsedda för plast, metall, papper och glas utöver de sopkärl vi har idag. Vi jobbar på en lösning.

Ni är hjärtligt välkomna med idéer, synpunkter kring allt som rör denna fina bostadsrättsförening. Vi har två fastigheter med trädgård vilket är trevlig och något vi bör värna om. Det medför också ett ansvar för att vi alla bidrar till att sköta om våra gemensamma ytor, inne och ute.

Nu ser vi fram mot våren!

Solna den 20 mars 2026

Varma hälsningar

Styrelsen