



Sop-/återvinningsrummet – vad kan göras bättre!

- Tyvärr är det någon/några som missat att vi inte får ha plast i matavfallskärlet. **Matavfallet måste vara rent, det får inte finnas plast eller annat skräp i kärlen för då fungerar inte rötningen i biogasanläggningen. Matavfallet ska enbart stoppas i papperspåsar som är livsmedelsgodkända, dessa finns i sop/återvinningsrummet. Vi vill inte ha flera extradebiteringar, det här är en onödig kostnad som vi alla drabbas av.**



En av kommunens kommunikatörer rekommenderade att man har dubbla papperspåsar om man upplever att en påse lätt läcker. **Plastpåsar ska vara i plastförpackningskärnen och ingen annan stans.**

- **Porslin och keramik ska enbart vara i föreningens eget kärl för porslin och keramik och inte i något annat kärl.**



Stort tack till er alla som sorterar mera och rätt!

Även ett stort tack till er som hjälper till att tömma våra egna kärl på Odenskogs återvinningscentral och håller rent i sop/återvinningsrummet.

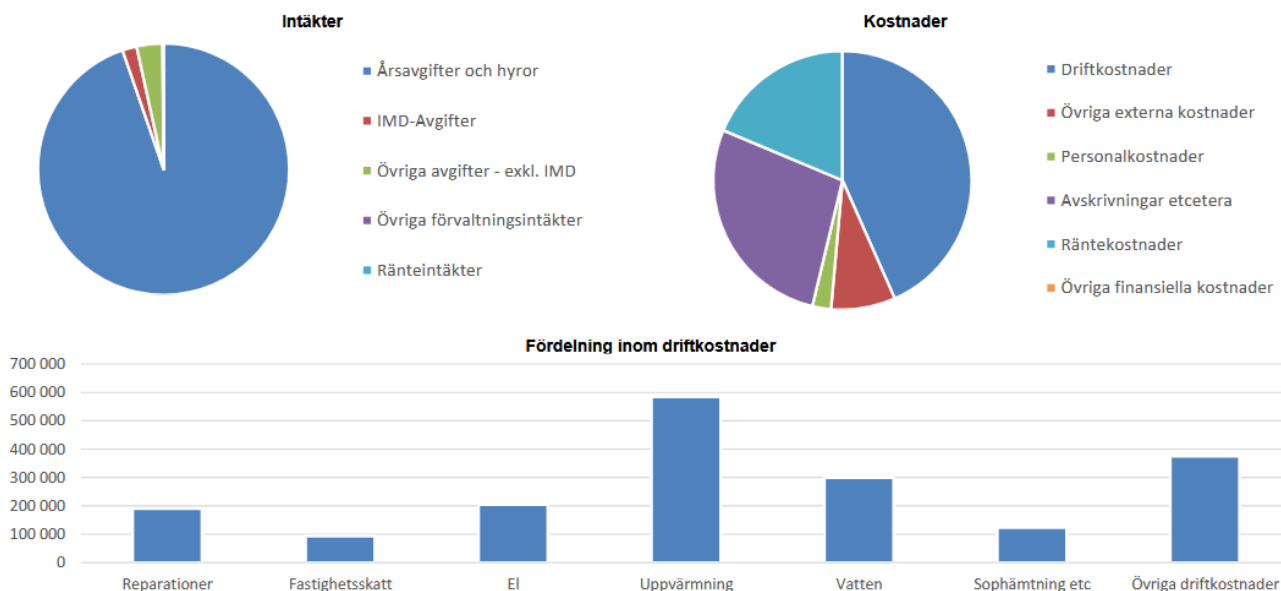
Läs mer på föreningens webbplats under fliken "Hållbarhet" – "Sorteringsguide – sop-/återvinningsrum".

Budget och månadsavgift.

Inför budgetmötet den 4 november har styrelsen haft ett diskussionsmöte utan representanter från Riksbyggen. Några av oss i styrelsen hade även möjlighet att diskutera budgeten med vår ekonom, Elia Johansson på dagtid. **Det har gett oss möjligheten att kunna belysa olika scenarier för föreningens ekonomiska utveckling utifrån underhållsplanen, investering & finansiering, belåningsgrad, löpande intäkter och den verklighet som vi nu lever i.**



Nedan presenteras två diagram som Riksbyggen har tagit fram som visar fördelning av föreningens intäkter, samt det andra diagrammet som visar hur föreningens övergripande kostnader är fördelade.

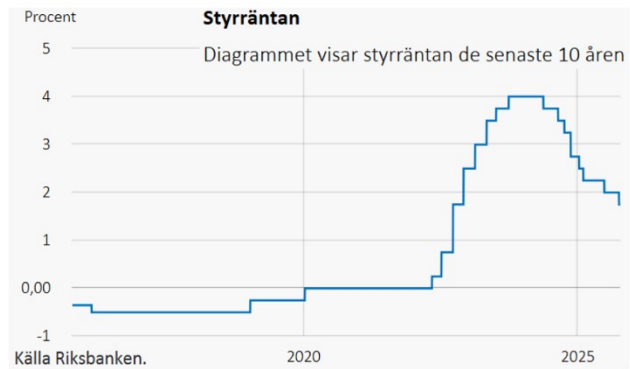




Även 2026 kommer priserna att stiga **rejält** för våra driftskostnader, vatten/avlopp +12 %, sophämtning +4 % och fjärrvärme +7 %. **Fjolårets höjningar var** för vatten/avlopp +15 %, sophämtning +8 % och fjärrvärme +15 %. Särskilt vatten och avloppssidan signalerar ytterligare +12 % årligen fram till 2028. **Det här är inga värden som ligger i paritet med normala höjningar, nuvarande inflation är på cirka 3 %.** Siffrorna visar att Östersunds kommun och Jämtkraft i större utsträckning än tidigare för över sina investeringskostnader på boende, bostadsrättsföreningar och övriga fastighetsägare. Även övriga drifts- och leverantörskostnader stiger med +4 % och uppåt.

I maj 2022 startade Riksbankens sin klättring uppåt med styrräntan. I september i år är nu styrränta nere på 1,75 %. Man har signalerat att styrräntan inte kommer att sänkas något mer på lång tid framöver.

Riksbankens mål är att inflationen, det vill säga ökningen av den allmänna prisnivån, ska vara låg och stabil. Målet är specificerat som en ökningstakt på 2 procent per år för KPIF,



(konsumentprisindex med fast ränta). Det främsta skälet till att Riksbanken precis som många andra centralbanker runt om i världen vill ha ett tydligt inflationsmål. Målet är att få en stabil och förutsägbar utveckling av priserna samt att skapa förutsättningar för en gynnsam ekonomisk utveckling med god tillväxt.

Räntekostnader är den största utgiftsposten för bostadsrättsföreningar över lag och är även den utgiftspost som ökat mest.

Handelsbanken

Vi har under vintern haft en låneupphandling med ett antal banker. Det blev Stadshypotek som tog hem uppdraget, föreningen har haft Stadshypotek som är Handelsbankens bolåneinstitut även tidigare. Nu har vi fördelat våra lån så att dessa förfaller under fem olika år. På så sätt får man större flexibilitet och riskspridning vad gäller räntebindingstider.



En viktig parameter för oss är att vi amorterar på föreningens lån, minst två procent årligen, detta enligt bankernas krav. Det gör att vi enklare har utrymme för att ta nya lån nästa gång det är dags för en större reovering i fastigheten. Vår nästa stora investering kommer att ske om 5 till 7 år och handlar om takbyte. Om vi tittar oss runt i Torvalla har det redan påbörjats takbyten i olika områden som är senare byggda än vår förening. Vi tar in Storsjö Tak vart annat år för att göra en översyn av taken och byta ut trasiga takpannor, detta för att kunna "dra ut på tiden" för detta projekt. Vi amorterar drygt 650 000 kronor kommande år.

Utöver amortering är det klokt att ha en buffert, ett sparande för framtida underhåll. Vi måste fortsätta att beta av nödvändigt underhåll samt en del investeringar och då till största delen med eget sparande. En buffert/sparande för framtida investeringar och underhåll är avgörande. Långsiktigt sparande minskar behovet av höjda avgifter vid oväntade händelser samt att det säkerställer en ekonomisk stabilitet.





Att sätta en rättvis avgift i bostadsrättsföreningen är viktigt och att skapa en rättvisa i finansieringen av underhållet över tid för både dagens medlemmar och kommande medlemmar. Vad som är en rättvis årsavgift i en bostadsrätt kan inte fastställas en gång för alla utan avgiftsnivån måste få påverkas av kostnadsutvecklingen, inflationen, räntor, sparande med mera.

Månads-/årsavgiften kommer att höjas från och med 1 januari 2026. För att säkerställa en stabil ekonomisk situation för vår förening behöver vi förbättra kassaflödet. Vi måste bibehålla en god ekonomi med sparande så att vi ska kunna utföra underhåll av egen kraft. **Som läget är just nu med föreningens betydligt högre räntekostnader än tidigare och med ökning på driftkostnaderna, är det styrelsens uppdrag och ansvar att se till att föreningen som sådan bibehåller en sund ekonomi.** Det är också ett sätt att bibehålla och öka värdet på våra fastigheter, det gagnar alla medlemmar.

Sammanfattningsvis av allt som presenterats i detta Nyhetsbrev kommer årsavgiften att höjas med + 3 % från och med den 1 januari 2026.



Vi antog även den föreslagna budgeten för år 2026 som Riksbyggens ekonom Elia Johansson tagit fram.

Underhållsplanen är ett levande dokument och ett mycket viktigt verktyg för styrelsens arbete som årligen fastställs av styrelsen. Vår tekniske förvaltare Peter Wall har arbetat fram en uppdaterad underhållsplan tillsammans med oss.

Vi har fastställt underhållsplanen för 2026; följande kommer att ske:

- **Byte av entréportar i alla flerfamiljshus och i kvarterslokalen.**
- **Installation av en rumsgivare. Det är en sensor som mäter temperaturen i varje lägenhet.**

Underhållsplanen



Ett viktigt verktyg



När det gäller utrustningen i tvättstugorna har styrelsen inte ändrat i tidigare beslut. Eftersom våra maskiner är till åren ska vi vid varje behov av reparation göra ett övervägande beträffande underhåll alternativt nyanskaffning. Det är god kvalitet på våra maskiner därför beslöt vi att agera på detta vis, även hållbarhetsmässigt är denna strategi bra. Detta underhåll är periodiserat i underhållsplanen.

Exempel på sådant som återfinns i underhållsplanen efter år 2026 är; översyn av taken, byte av stamventiler, elbilsladdning, asfaltering, ommålning av trapphus och tvättstugor, byte av motorvärmare både ute och i garagen, takbyte, med mera. Exempelen här ligger inte i en tidsföljd. **Det är viktigt att komma ihåg att underhållsplanen är ett levande dokument, en plan och att styrelsen varje år måste göra prioriteringar utifrån detta.**

Levande ljus i advents- och juletider.



Många av bostadsbränderna som orsakas av levande ljus inträffar i december. **Lämna aldrig levande ljus obevakade.** Hur fint man än tycker att det är ska brännbara material som mossor och plastdekorationer absolut inte användas i adventsljusstaken. Värmeljus som står tätt kan bli så varma att stearinet antänds. Fukt som samlas i aluminiumkoppen kan skapa en ångexplosion som välter ljuset.

Läs mer på föreningens webbplats under fliken "Boendeinformation" - "Brandsäkerhet".

Moms på p-platser!



Boende som hyr p-plats eller garage av föreningen kan vänta sig en kraftig kostnadsökning från den 1 april nästa år, inte på grund av att föreningen höjer kostnaden utan att Skatteverket ändrat skattereglerna. Skatteverket har nu 2025-11-05, förlängt omställningstiden till den 1 oktober.

Skatteverket har själva bestämt på eget initiativ*) att parkering för boende ska beläggas med moms på 25 procent – en beskattning.

Beskedet har slagit ner som en ”bomb” bland bostadsrättsföreningar och fastighetsägare. **Enligt gammal praxis har parkeringsplatser nämligen gått under samma skatteregler som för bostadsrättsföreningarnas verksamhet, som är momsbefriade.** Nu har Skatteverket gjort en ny bedömning och bestämt att dessa parkeringsinkomster ska beskattas.

Riksbyggen, HSB och Fastighetsägarna uppmanar till rättslig prövning.

*) <https://skatteverket.se/foreningar/driva/ekonomiskforeningellerbostadsrattsforening/momsienbostadsrattsforeningellerekonomiskforening.4.6e8a1495181dad5408496b.html>

Laddning av elbil.

På p-plats eller garageplats med traditionellt eluttag är det inte tillåtet att ladda en elbil, då vanliga eluttag inte är avsedda för sådan elöverföring. Våra eluttag är inte dimensionerade för att utsättas för de höga effekter som en elbilsaddning under många timmar kräver. **Elsystem som belastas för hårt slits nämligen när det uppstår för stora temperaturväxlingar i elcentraler, kontakter och ledningar. Det kan uppstå varmgång, vilket i sin tur kan leda till brand.**

Genom att så småningom installera laddplatser i föreningen möjliggör vi en elsäker laddning.

Grillved.



Det finns ved staplad i ett förråd under tallarna nere vid komposterna.

Det är fritt fram för er medlemmar att hämta ved där om ni vill kunna gå och grilla något gott på en grillplats.

Uppe i skogen, en bit in på stigen alldeles till höger i närheten av busshållplats Tvärågränd, finns en mycket fin grillplats med bänkar.

Efter nya elljusspåret i Torvalla har kommunen byggt en grillplats med vindskydd. Man finner grillplatsen och vindskyddet om man går rakt upp ovanför Furan, efter elljusspåret.

Vid Storsjön, rakt nedanför Arktan finns det också en grillplats med bänkar och ett fint läge.



I kvarteret använder vi inte ved i grillarna! Gnistor kan flyga i väg och starta en brand.

När går bussen från busshållplats Arågränd och när kan jag åka hem?



Länstrafikens app fungerar inte alltid. Om så är fallet kan ni gå in på föreningens webbplats, startsidan <https://kvarteretsaffransbullen.se/> och så scollar ni neråt tills ni kommer nedanför kartan. **Där kan ni klicka på en länk för att ha gällande busstidtabell för linje 6 - alla dagar i veckan.**



Styrelsen