På gång i Lustgården

december 2025

Hej alla boende i Brf Lustgården!
Nu ser vi så sakta att även detta år håller på att gå mot sitt slut. Som vanligt har det varit ett intensivt år med en rad projekt och många åtgärder som vidtagits. Vi kan konstatera att även nästa år kommer att ha en liknande situation.

Upphandling av nya entreprenörer för teknisk förvaltning och städning
Som vi alla har kunnat konstatera har det inte varit rent och snyggt i våra allmänna utrymmen under hösten. Anledningen är att det företag som hade entreprenaden för städ, plötsligt och utan avisering meddelade oss att de stoppar verksamheten med omedelbar verkan. Detta satte föreningen i en besvärlig situation eftersom bra städföretag har svårt att snabbt komma in och ta ett relativt stort uppdrag som Lustgården. Styrelsen håller i dagarna på med slutförhandlingar med en ny entreprenör.
Under ett antal år har den tekniska förvaltningen skötts av Sbc/Esplanad. Styrelsen vill med jämna mellanrum kontrollera att de avtal vi har med olika företag är kostnadseffektiva och därför konkurrensutsätter vi ibland olika avtal. I dagsläget är avtalet med Sbc/Esplanad uppsagt till årsskiftet och även här pågår i dagarna förhandling med olika entreprenörer.

Moms på parkeringsplatser.
Skatteverket har för ett tag sedan aviserat att de avser att momsbelägga hyrda parkeringsplatser. I vårt fall skulle det påverka de som hyr p-platser i vårt garage. De som har parkeringsplatsen som en del av lägenheten påverkas inte.
Först meddelade Skatteverket att det skulle gälla från den 1 april men detta har i nuläget flyttats till den 1 oktober 2026. Flera organisationer planerar dock att begära att Skatterättsnämnden lämnar förhandsbesked och eventuellt tas frågan vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.
Om Skatteverket vinner kommer alla hyrplatser att påföras en 25%-ig moms. De avtal som föreningen har med våra hyresgäster idag reglerar inte hanterandet av moms och därför behöver avtalen skrivas om.

Takbyte på fastigheten.
Som vi alla vet byggdes vårt hus 1981 och det innebär att huset är drygt 44 år. Under flera år har styrelsen haft besiktningar av takens kondition. Vid den senaste besiktningen kunde man konstatera, att nu är det dags att börja arbetet med detta omfattande projekt. I vårt fall är tanken att förutom byte av takpannor, läkt och i förekommande fall också råspont, tilläggsisolera, uppgradera ventilationssystemet samt byta häng- och stuprör.
Projektet är stort och omfattande. Under början av nästa år inleds detta med en projektering. Naturligtvis ingår också en analys av vilka energisparande åtgärder som kan inkluderas i projektet. Efter projekteringen vet vi mer om utförande, tider och storleken på investeringen.

Nytt styrelserum.
Som säkert flera av er vet så har styrelsen flyttat sin verksamhet från den gamla Lobbyn till en ny plats. Bakgrunden till flytten var att föreningen kunde hyra ut den gamla Lobbyn och därmed få hyresintäkter på denna. På K7 fanns ett tomt hyrförråd som var tillräckligt stort och det innebar att det mesta av interiören från Lobbyn kunde flyttas dit. Välkomna till styrelserummet på K7, gå in från gården så kommer ni direkt till rätt våningsplan.

Avgiftsökningar från 1 januari 2026.
Under hösten har arbetet med budgeten för 2026 som vanligt genomförts. Att göra budgeten är ett relativt omfattande arbete som innebär att undertecknad och TidX försöker läsa i kristallkulan vad som kommer att hända kommande år. Jag har gjort budgetar i olika sammanhang under kanske 40 år och tycker att det borde bli lättare – det blir det tyvärr inte, snarare tvärt om.
När vi vridit färdigt på allt, tillkommer också en bra diskussion med styrelsen för Lustgården.
Så småningom bestämde styrelsen att följande avgiftsökningar skall gälla från den 1 januari 2026.

- Avgifter för bostäder och förråd ökas med 3%
- Avgifter för övernattningsrummet ökas med 50 kr dvs. till 400 kr/natt
- Hyror för garageplatser till medlemmar ökas med 3%

För 2026 kommer de mest påfallande ökningarna från våra leverantörer för avfall, vatten och avlopp samt fjärrvärme. Avfall 12%, vatten och avlopp 7%. Fjärrvärmepriset är en relativt komplicerad konstruktion med många parametrar. Vad vi dock vet är att priset ökar. Man skulle önska att några avgiftsökningar till boende inte skulle behövas, men det är viktigt att följa kostnadsutvecklingen, eftersom det annars skulle komma till en situation där man i stället tvingas till kraftiga ökningar framöver.

Container för julgranar och grovsopor
Liksom tidigare år kommer vi att ha en container på gården för att boende skall kunna slänga julgranar och andra grovsopor. Jag vill verkligen uppmana alla att inte slänga julgranar och annat skrymmande i soprummen, eftersom det ökar våra avfallskostnader än mera. Slänger man till exempel en julgran i soprummet kommer inte ordinarie sophämtare att ta hand om det, utan vi behöver anlita fastighetsskötaren att göra det till en extra kostnad.
Containern är bokad från fredag 9 januari till måndag 12 januari.

Mina styrelsekollegor och jag önskar er en riktigt God Jul och Gott Nytt År.

Vid pennan
Ordföranden