



Bostadsrättsföreningen
LJUNGELDEN



Höstinformation

Här kommer en rapport om vad som gjorts under året och vad vi planerar för nästa år

Budget 2026

Ni får här en repris på vad vi skrev förra året eftersom förutsättningarna är de samma i år

I den nya bostadsrättslagen från 2023-01-01 finns det krav på att föreningen i sin årsredovisning anger ett antal nyckeltal så att man som boende, köpare och säljare lättare kan få en överblick över föreningens ekonomi. Ett sådant nyckeltal är föreningens sparande.

Vid budgetarbetet skall man inte bara ta hänsyn till de omedelbara åtgärder/renoveringar som planeras för nästkommande år utan även titta på vår underhållsplan för att se det framtida behovet av investeringar. Även om vi (Fredrik) har bra kontroll på skicket av våra fastigheter så börjar husen få några år på nacken och precis som vi människor kräva mer underhåll. Större investeringar som till exempel reliningen innebär också större avskrivningar vilket påverkar resultatet.

Vi har tidigare år endast gjort höjningar för att täcka avskrivningar och i viss mån inflationen. I år kommer vi också att lägga till ett utrymme för sparande förutom de prishöjningar som är aviserade när det gäller fjärrvärme (6%), vatten (13,3%) och renhållning (4%). I samråd med vår ekonomiska förvaltare har vi kommit fram till att en avgiftshöjning på 10% skulle vara lämpligt för att sedan bara höja för inflationen. Styrelsen har efter diskussion kommit fram till att vi i stället kommer att höja med 5 % årligen under några år tills vi bedömer att vi uppnått en rimlig nivå på vårt sparade kapital. Samma procentsats kommer att gälla garageplatser och extraförråd.





Vad som har gjorts under 2025

Renhållning: Nu har vi också på Virvelvindsvägen minskat antalet soprum till ett för hushållssopor och ett för återvinning. Detta har gjort att vi i budgeten minskat kostnaden för sophämtning med drygt 100 000 kr, detta trots att taxan för renhållning höjs med beräknat 4%. Avgiften för renhållningen beräknas på många faktorer, Vi betalar för varje kärl som körs ut och töms, varje dörr som måste öppnas, varje meter som kärlet rullas. Varje kartong som slängs utan att fällas ihop eller rivas sönder innebär att vi betalar för en massa luft. Överblivna soprum städas, målas och hyrs sedan ut som förråd.

Relining: Arbetet med reliningen närmar sig slutet och beräknas vara klart innan årsskiftet.

Termostater: Hela Virvelvindsvägen har fått termostatventiler med temperaturen inställd på 21 grader. Vi utvärderar kontinuerligt men då de senaste vintrarna varit milda ser vi ingen skillnad i värmeförbrukningen mellan våra kvarter så vi väntar med att installera termostater i övriga kvarter.

Garagerampen: Denna underhålls kontinuerligt och i år har vi gjort mindre lagningar av ytskiktet. Den håller, ingen fara att köra upp och ner.

Festlokalen: Vi har lagt nytt golv och satt upp fler akustikplattor i taket. Samtidigt passade vi på att dra om all el i lokalen. Styrelsen har beslutat att ändra bokningstiderna för festlokalen till 12.00 -12.00 och ett enhetspris på 300: - Från årsskiftet kommer bokningen att ske via Aptus/informationstavlorna.

Sociala aktiviteter: Den 31 maj anordnades en utflykt till nordvästra Skåne med lunch på Hovs Hallar och besök på Birgit Nilsson-museet

Den 6 september var det dags för loppmarknad på gården på Sunnanväg.

Den 29 oktober bjöd vi på grillad korv med bröd och tillbehör i den nya pergolan på Sunnanväg, den som våra duktiga fastighetsskötare byggde under sommaren.

Den 5 december blir det utflykt till julmarknaden på Fredriksdal i Helsingborg. --

Fönster: Nu under hösten byter vi ut gamla plastfönster. Det blir klart innan jul

Renovering i lägenheter: Ni har alla i brevlådan fått information om vad man måste tänka på om man vill renovera i sin lägenhet. När vi i samband med relining och termostatbyten besökt de flesta lägenheter har vi tyvärr hittat felaktiga installationer som hade kunnat undvikas med ett samtal till föreningskontoret. Vid större renoveringar kräver vi att ni lämnar in den blankett ni fått och som också finns på hemsidan.

Orienteringsskyltar: Våra orienteringstavlor har bytts ut så att vi nu har nya fräscha och med uppdaterad information så vi hoppas att våra besökare ska hitta lite lättare.

Informationstavlor: Våra nya elektroniska informationstavlor finns nu i entréerna och efter en del barnsjukdomar hoppas vi att de ska fungera.
Ni kan redan nu boka gästlägenhet via informationstavlan, på datorn eller Aptusappen.
Inloggning och lösenord har delats ut i brevlådorna. Har du tappat bort informationen, hör av dig till föreningskontoret.



Vad som planeras att göras under 2026

Efter att vi nu levt med relining under flera år har vi tänkt att ni och vi skulle få det lite lugnare utan stora projekt under året.

Tvättstugor: Från 2026-01-01 kommer all bokning av tvättstugetid att ske via Aptus, app eller dator eller direkt på informationstavlan. Närmare information om regler och tvätttider kommer att delas ut separat.

Fastighetsel:

Med fastighetsel menar vi den el som finns utanför din lägenhet, t.ex i trapphus och andra gemensamma utrymmen. Där ingår också de ledningar som förser din lägenhet med el. Våra hus börjar ju få några år på nacken och det är viktigt att kontrollera detta. Vi har nu dragit nya ledningar i två trappor, en på Tordönsvägen och en på Sunnaväg och det visar att våra elledningar är i rätt gott skick. Vi kommer därför att lägga upp en plan för att i lugn takt byta ut ledningar och elcentraler. Vi börjar med att byta ut kablarna som förser tvättstugorna med el. Vi passar också på att dra om all el när en hyreslokal byter innehavare.

Hissar: Vi har tyvärr haft stora bekymmer med några av våra hissar. Vi är inte nöjda med hur vårt serviceföretag har klarat av sitt uppdrag och efter många diskussioner har vi kommit fram till att vi ska gå skilda vägar. Arbetet har inletts med att upphandla ett nytt serviceavtal men MSW kommer att finnas kvar till dess ny leverantör är klar.

OVK- obligatorisk ventilationskontroll skall göras vart tredje år och i år är det dags igen. I år kommer vi också passa på att rengöra alla ventilationskanaler vilket innebär att ni alla kommer att bli berörda så helt lugnt blir det inte.

Riksbyggens hemsida: Vill du se din månadsfaktura kan du logga in på www.mitt.riksbyggen/boende/ där du på avin förutom din månadsavgift även kan se din elförbrukning, gäller särskilt dig som har autogiro. Du kan också få ett lägenhetsutdrag/mäklarbild.

Däremot skall du använda dig av vår egen hemsida www.ljungelden.se för att få svar på andra frågor, felanmäla eller söka tillstånd för andrahandsupplåtelse. Du kan också skicka ett mail till någon av våra adresser: styrelsen@ljungelden.se, info@ljungelden.se eller felanmalan@ljungelden.se eller ringa 046-211 34 84.

Glöggmingel

Vi fortsätter traditionen att bjuda på glögg och pepparkakor. I år tisdagen den 23 december klockan 10.00-12.00 i vår festlokal på Sunnaväg 14

Välkomna!

Varma hösthälsningar

Styrelsen och Fredrik vicevärd

