

Innehåll

OMMÅLNING AV PORTARNA	1
MOMS PÅ HYRA AV PARKERINGSPLATS	1
NYA VENTILATIONSFILTER	1
OMLÄGGNING FRÅN REDOVISNINGSREGELVERK K2 TILL K3	1
EXTRA AMORTERING PÅ FASTIGHETSLÅNET	2
ELPRISET 2026.....	2
HJÄLP TILL ATT HÅLLA HISSPÅREN FRIA FRÅN GRUS/SKRÄP	2

OMMÅLNING AV PORTARNA

Ek-ytorna på entréernas utsida var planerade att målas om under 2027, men efter besiktning bestämdes att de behöver målas om redan i år. Arbetet påbörjades den 7 augusti och var klart 18 augusti.

MOMS PÅ HYRA AV PARKERINGSPLATS

Styrelsens förberedelser för införande av moms på parkeringsplatshyror är klara. Dessa har bestått i att ändra alla parkeringsplatsavtal genom att säga upp och erbjuda nya från samma datum. Ändringarna innebär att hyran kan innehålla eller inte innehålla moms beroende på gällande lagstiftning. Även regler för uppsägning har anpassats till gällande lagstiftning.

Nu väntar vi på resultatet av utredning som regeringen tillsatt om moms på parkeringsplatser. Utredningen ska avrapporteras den 22 december 2026. Därefter ska beslut fattas om moms ska införas från 1 april 2027.

NYA VENTILATIONSFILTER

I våras gjordes årligt filterbyte i alla lägenheter med nya filter från Folkfilter AB. De har bättre förmåga att fånga upp små partiklar samtidigt som de har marginell påverkan på luftflödet.

De nya filtren har mottagits väl av bostadsrättshavarna. Inga negativa kommentarer har framförts. De som tidigare upplevt omotiverat mycket damm i lägenhetens luft har rapporterat betydande förbättring.

Kostnaden för de nya filtren är något lägre än kostnaden för filtren vi använt tidigare.

OMLÄGGNING FRÅN REDOVISNINGSREGELVERK K2 TILL K3

Bostadsrättsföreningar måste redovisa enligt regelverket K3 fr.o.m. räkenskapsår 2026. HP6's ska, liksom många andra bostadsrättsförening, byta från regelverket K2.

K3-reglerna föreskriver att avskrivningen i resultaträkningen ändras. Nuvarande avskrivning är 0,5% på totala byggnadsvärdet, dvs

avskrivningstiden är 200 år. Med K3 görs avskrivning baserad på byggnadskomponenters ekonomiska livslängd. Byggnadskomponenter är t.ex. stomme och grund, yttertak, fasader, balkonger.

Konsekvensen blir att resultaträkningen fr.o.m. 2026 och några år framåt kommer visa underskott eftersom avskrivningsbeloppet kommer att öka väsentligt.

Underskottet behöver åtgärdas kommande år genom avgiftshöjningar och besparingar. Avskrivning är en kostnad som inte påverkar likviditeten, men på sikt behöver underskottet ändå åtgärdas.

Allteftersom underskottet minskas kommer föreningens likviditet att stärkas. Överlikviditet sparas till framtida underhållsåtgärder. Sparandet sker enligt föreningens strategi genom att amortera på fastighetslånen. Fördelarna med detta är lägre räntekostnad, att kapitaltillskott tilldelas bostadsrätterna och att låneutymmet ökar så att nya lån kan tas när så krävs för att bekosta större underhållsåtgärder.

För att få en bra grund för professionell bedömning av byggnadskomponenternas ekonomiska livslängd kommer en ny underhållsplan tas fram med start 10 september.

EXTRA AMORTERING PÅ FASTIGHETSLÅNET

Styrelsen har beslutat att göra en extra amortering på 300 000 kr på fastighetslånet den 1 oktober. Tillsammans med fast amortering på 200 000 kr kommer vi därmed amortera 500 000 kr 2026. Detta är lika med styrelsens mål för sparande till framtida underhåll.

ELPRISET 2026

Genomsnittspriset på el har ökat med 21 % första halvåret 2026 (1,98 till 2,39 kr/kWh inkl moms) jämfört med 2025. Eftersom de yttre förhållanden som orsakat prisökningen består förväntas priserna vara fortsatt höga.

Lägre kostnad kan bara uppnås genom att förbruka mindre el.

HJÄLP TILL ATT HÅLLA HISSPÅREN FRIA FRÅN GRUS/SKRÄP

Hissborste hänger på brevlådeskåpets gavel mot ytterväggen. Den är avsedd för att sopa bort grus och skräp i hissdörrens spår i golvet. Grus och skräp sopas ner i hisstrumman.

Det har hänt vid flera tillfällen att hissdörren inte fungerat beroende på grus/skräp i hisspåren. Vid ett tillfälle blev hissen, med person i, stående med stängd dörr tills hisstekniker kom till undsättning. Utryckning av hisstekniker kostar flera tusen kronor eftersom felet beror på yttre omständighet.

Några tips för trygg hissfärd

- Kontrollera hisspåren och sopa rent om det behövs
- Var extra noga vintertid med att skrapa av skosulorna och, om du kan, borsta hjulen på barnvagnen, rullatorn och cykeln