



Kanalen nr 1/2017

Ny lag kräver nya stadgar

Styrelsen lägger fram ett förslag till nya stadgar på stämman i maj. Bakgrunden till det är ny lagstiftning som medför att våra stadgar måste ändras. Ändringarna i lagen om ekonomiska föreningar innebär att vi och andra HSB-bostadsrättsföreningar måste uppdatera stadgarna.

Det stadgeförslag styrelsen lägger fram är en helt ny text som tagits fram med hjälp av jurister på HSB utifrån kraven i den nya lagstiftningen. Det är därför en god idé att läsa igenom hela texten. Styrelsens ambition är dock tydlig; vår avsikt är inte att göra ändringar i sak om gränsdragning mellan boende och föreningen, eller att på andra sätt förändra hur föreningen fungerar. Vi måste också komma ihåg vad stadgar har för funktion. De ska sätta gränser. För föreningen i relation till medlemmar, för styrelsen i relation till stämman. Stadgarna ska skydda enskilda eller minoriteters intresse.

Stadgarnas uppgift är därför inte att tala om hur det bästa beslutet ser ut. Ett exempel på detta;

Vår styrelse har inga suppleanter och åtta ledamöter. Stadgan är öppen eftersom den ska gälla över lång tid. Varje enskilt år bestämmer vi hur stor styrelsen ska vara och om vi vill ha suppleanter eller inte. Beslutet om en lämplig storlek av styrelsen fattas av stämman. Gränserna för hur stor eller liten styrelsen får vara anges i stadgan. Den lämpliga storleken kan skifta över tid. Gränserna bör dock bestå.

En fördel med att lägga fram helt nya genomarbetade stadgar är att de blir av bättre kvalitet. Erfarenheten från många föreningar är att mindre ändringar av stadgarna som genomförs efter hand leder till att det kan finnas motsägelser eller otydliga delar. Ett sammanhållet förslag som är väl genomarbetat minskar risken för den typen av svagheter i stadgarna.

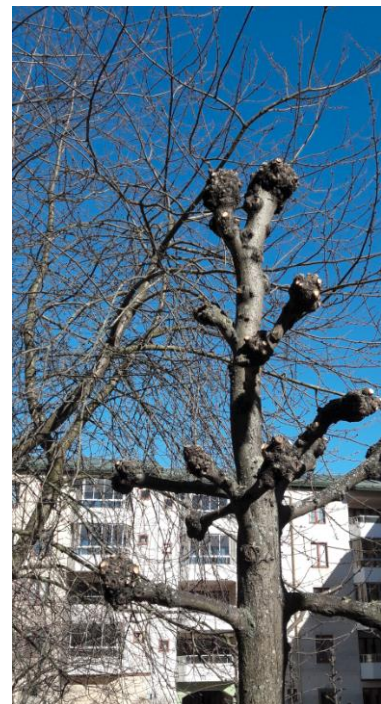
Vi lägger fram den ändrade stadgan nu för ett första beslut på stämman i år. Frågan måste behandlas på ytterligare en stämma för att de nya stadgarna ska träda i kraft och ersätta våra befintliga. Vår avsikt är att det ska ske på ordinarie stämma 2018.

David Samuelsson, ordförande

Årets stämma!

Årets
föreningsstämma
äger rum 31 maj i
Pumpan.

Kallelse, inklusive
material, kommer som
vanligt att skickas ut i
stadgeenlig ordning.



Status för projekt Tak

I skrivande stund är tvätten av våra tak nästan klara, och då Kanalen nått er medlemmar är den med säkerhet färdig. Man har högtryckstvättat plåten för att få bort smuts och lös färg, vilket skapar ett bra underlag för målningen. Tvätten gick bra och den ursprungliga färgen sitter bättre än förväntat – det är den färg man bättrat med under åren som släpper mest. Genom att färgen flagat relativt lite har vi skonats från problem med spridning av färgflagor. Det känns jättebra.

Eftersom tvätten bullrar är det också fint att vi nu slipper det ljudet.

Efter tvätt skyddas rostiga plåtytor med en metallgrund och därefter målas hela takytan med en grå "primer". Slutligen målas så ett par skikt med takfärg i grön kulör. Den entreprenör vi kontrakterat jobbar på fint och vi har god samverkan via byggmöten mm. Den besiktningsman vi anlitat följer arbetet och gör kontroller vid viktiga moment.

Status för projekt Fönster

Att renovera samtliga fönster i en sådan här stor förening är ett omfattande arbete som vi i styrelsen är stolta över att genomföra. Arbetet löper på bra och när Kanalen når er har vår entreprenör troligen avslutat arbetet i tre portar och påbörjat arbetet i en fjärde och kanske en femte. **Vi kan redan nu njuta av nymålade och nyputsade fönster på B-gården!** När alla fönster, fönsterdörrar och alla balkongpaneler är nymålade blir det ett lyft för hela fastigheten. Vår besiktningsman följer arbetet och har genomfört besiktningar av utvalda lägenheter.

Som ni märkt har justeringar av uppdraget skett under hand. Under uppstartsfasen har vi sett att det varit relevant att tänka till extra i vissa frågor.

- Vi har bland annat valt att lägga till målning av paneler och förrådsdörrar på samtliga balkonger, nu när vi ändå har målare på plats. Många paneler är slitna och de har under åren målats i olika kulörer, vilket inte ser bra ut.
- Vi har också valt en enklare behandling på fönster och fönsterdörrar på samtliga balkonger.
- Efter en dialog med medlemmar har vi valt att justera beslutet om vilka delar av fönstren som får målas i annan kulör än den ursprungliga.

Vi är fortfarande i en tidig fas av projektet och vår målsättning är att arbetet nu ska löpa vidare i lugn och ro.

För de som tycker att det varit svårt att följa informationsflödet så följer här en punktlista som försöker sammanfatta viktiga delar av projektet:

- Arbetet omfattar alla fönster och fönsterdörrar, både i fasad och på balkonger.
- Balkongernas fönster och fönsterdörrar får en något enklare behandling än övriga fönster då de ligger skyddade och ofta är i gott skick.
- Vi byter tätningslister och dammtättningslister på samtliga fönster.
- Alla balkongernas paneler och förrådsdörrar kommer att målas. De målas i en mild varmrosa kulör som är lik den ursprungliga.
- För att spara energi och få ett bättre inneklimat byter vi den innersta fönsterrutan mot sk lågenergiglas i alla fönster, förutom de som sitter på balkongerna. De sitter nämligen skyddade då balkongerna är indragna i fasaden och flertalet är inglasade.

- Alla bostadsrättshavare kan själva beställa och bekosta nya persienner av entreprenören.
- Alla bostadsrättshavare kan själva beställa och bekosta målning av fönstrens och karmarnas insidor samt fönstrens *inre* mellansidor.
 - Fönstrens och karmarnas insidor får målas i valfri kulör.
 - De *inre mellansidorna* får målas i vitt (inte valfri kulör).
 - De *yttre mellansidorna* får *inte nymålas vita*. Men - de som sedan tidigare har målat dem vita får behålla den vita kulören.
- En illustration som förtydligar detta har delats ut i brevlådan till alla medlemmar och finns även på hemsidan.



Föreningens budget för 2017

Budgeten för föreningens driftskostnader baseras normalt på tidigare års utfall med en uppräknig av uppskattad kostnadsökning, vi planerar den till ca 2 procent för 2017. Planerat underhåll är den budgetpost som kan variera beroende på hur mycket underhåll som planerats. Föreningen har påbörjat två större underhållsprojekt som kommer medföra stor påverkan på föreningens resultat. Budgeterat resultat för 2017, efter avlyft från yttre underhållsfonden, är -2,7 mkr.

Historiskt har föreningen gått med god vinst och likviditeten vid årets början uppgick till ca 10 mkr. Tack vare föreningens stabila grund så kommer det inte medföra några problem att balansera ett negativt resultat och klara finansieringen av projekten under 2017.

Föreningens långtidsprognos för likvida medel (5 år) visar en stabil återväxt efter dessa underhållsprojekt.

DNA-märkning

Det finns bland medlemmarna ett intresse för DNA-märkning av lös egendom. Frågan var bl a uppe i en motion vid förra årsmötet.

HSB har ett ramavtal rörande DNA-märkning med företaget "Smarta skydd" – se nedan! Styrelsen kommer att boka ett informationsmöte med Smarta skydd en kväll i maj, så får vi därefter se hur vi går vidare i frågan.

Läs mer på;

<http://www.smartaskydd.se/hsb-27056620>

<https://www.hsb.se/stockholm/medlem/privatperson/medlemserbudanden/sakerhet/>

Märk-DNA är en osynlig märkning som du enkelt applicerar själv. Märkningen är mycket svår att avlägsna och varningsdekalerna skrämmar bort tjuven. Polisen kan dessutom lätt spåra märk-DNA med hjälp av UV-lampor och genom tillgång till en internationell databas där alla DNA-koder finns registrerade.

Från fritidskommittén;

Våraktivitet 6 maj - **Lystring speciellt till alla Cykelägare!**

Den 6 maj arrangerar Fritidskommittén en våraktivitet mellan kl 10-13. Vi träffas vi och gör fint på våra gårdar. Vi bjuder på fika. Vi har fått många synpunkter på att det är överfullt i cykelrum, cykelställ och barnvagnsrum. Vi planerar därför att rensa bland cyklar och annat som förefaller sakna ägare. **Det är därför viktigt att alla inför den 6 maj, märker cyklar och annat med namn och lägenhetsnummer. Omärkta cyklar och annat av värde kommer att flyttas till en lokal i området för att sparas under sex månader.** Närmare instruktioner kommer att sättas upp i portarna.



Det kommer att finnas en container på plats mellan A- och B-gården. I containern kan du själv slänga sådant som inte normalt får plats i vårt soprum (OBS! Självklart inget miljöfarligt!)

"Grannar i Vintertullen"

Köp/byt/sälj" för Vintertullen!

Rensar du förrådet och vill skänka bort en fåtölj, barnkläder, skridskor eller en cykel? Behöver du låna en borr, en bilstol eller en gitarr? Hjälp med datorn, eller flytta en möbel? Behöver du barn-/hund-/kattvakt?

Grannar i Vintertullen är en mötesplats för oss som bor i Brf Hamnkaptenen. Tanken är att underlätta kommunikation och utbyte mellan oss som bor här. Genom att tex skänka sådant vi inte längre behöver till någon som bor nära, slipper vi frakta bort eller slänga. Genom att hjälpa varandra mår vi bättre och det blir roligare att bo här!

Grannar i Vintertullen är en sluten grupp i Facebook som du söker medlemskap i. Det är Emma Strollo i Vtt 56 som har startat gruppen. Alla som bor i vårt område kommer att få OK.

Ju fler vi är som går med desto bättre blir sidan! Den innehåller inte specifik information om föreningen utan är snarare tänkt som en slags anslagstavla.

Styrelsen stöder detta positiva initiativ.

Vi anser dock inte att det ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde, utan bör hantera på privat basis;



Vår nyrenoverade bänkar börjar komma på plats!

Alla älskar inte katter

Vi har fått en uppmaning från en allergisk medlem om att påminna om vad vi skrev i Kanalen 2013.

Det är lika giltigt idag;

Kattägare behöver tänka på sina grannar.

Kattägare får inte låta sina katter vistas i trapphusen utan att de varken kommer in eller ut. För allergiker kan en katt i trapphuset vara lika med framkallande av svår allergi.

Antingen ska man ha sin katt i lägenheten eller se till att den vistas utomhus. Man ska alltså inte släppa ut katten i trapphuset och hoppas att grannarna ser till att katten antingen kommer ut på gården eller kommer in i huset.

Samtidigt är detta en generell vädjan till boende i föreningen att inte släppa in katter i trapphusen.

Nedläggning av Buss 59 ?

I Dagens Nyheter den 21/4 finns en artikel om att buss 59 hotas av indragning. Det finns en remiss från SLL som säger:

"Linje 59 Fredhäll – Norra Hammarbyhamnen Södra delen Centralen – Norra Hammarbyhamnen har i dag ett mycket lågt resande. De flesta hållplatser har andra linjer med högre turtäthet varför 59:an inte har någon klar funktion. Förslaget som övervägs är att delen Centralen – Fredhäll tas över av linje 65 och den södra delen (Centralen – Norra Hammarbyhamnen) dras in. Med andra ord försvinner 59 som linje.

För att bibehålla god kollektivtrafik kommer Norra Hammarbyhamnen (hållplats Ljusterögatan) att få utökad trafik på linje 76 på lördagar och söndagar (ca kl. 17 – 22)."

<http://www.sll.se/Global/Verksamhet/Kollektivtrafik/Nyhet%20bilaga/Trafik%C3%B6r%C3%A4ndringsremiss%20T18%202017-2018%20.pdf>

Kanalen är HSB bostadsrättförening Hamnkaptenens medlemsblad. Vi utkommer normalt 4-5 gånger per år. Ansvarig utgivare är föreningens ordförande David Samuelsson. Redaktör: Tomas Isberg. Har ni tips på saker vi borde ta upp hör av er via mail till: brf.hamnkaptenen@gmail.com