

Kanalen nr 4 / 2018

Snön ligger vit på marken

Det är tidig morgon när jag smyger iväg till träningslokalen på Vintertullstorget. Det är mörkt ute, rätt kallt och det ligger lite snö på marken. Det är fridfullt och vackert.

För några dagar sedan hade vi föreningens sedvanliga decembermöte, med fokus på ekonomin och de större projekt som ligger framför oss. Läget är gott. Vi har flera större projekt bakom oss och har fått mycket goda villkor för de lån som lagts om.

Att sköta en fastighet är ett långsiktigt ansvar. En förändring ska kunna fungera länge. Det innebär att vi behöver bra underlag, vilket ibland gör att processen tar längre tid än önskat för att få tillräcklig kvalitet och hållbarhet.

En aspekt på detta är luftkvaliteten inomhus. Vi kommer enligt lagens krav att genomföra OVK igen under 2019. Styrelsens förhoppning är att färre lägenheter ska ha brister i ventilationen som måste korrigeras denna gång.

Hållbarheten är också ett ansvar i relation till vår miljö. Solceller och energiglas i fönstren är genomförda. Byte till snålare ljuskällor sker snart och energieffektivare maskiner i fastigheten utreds.

Det var fint att se så många medlemmar på styrelsens informationsmöte. Vi som bor i en bostadsrättsförening har ju goda möjligheter att hålla oss informerade och kunna påverka vad som sker med våra fastigheter.

Jag avslutar med en önskan om bra jul- och nyårshelger.

David Samuelsson, ordförande



Följ elproduktionen från våra solceller!

Gå in på föreningens hemsida och klicka på nedanstående symbol så kommer du till en sida som visar vår anläggnings elproduktion – i "realtid"!

SOLCELLERNA: ELPRODUKTION



Medlemsmötet 11/12

Presentationen från vårt sedvanliga medlemsmöte (med fokus på ekonomifrågor) återfinns nu på vår hemsida.

Budget och planerat underhåll för 2019

Styrelsen har i december fattat ett beslut om budget för 2019. En stor del av denna budget består av poster som håller sig på liknande nivå år efter år, och inte är så lätta att påverka. Detta kallas normalt "löpande underhåll" eller "drift".

Utöver detta finns det "periodiskt underhåll", dvs sådant underhåll som normalt sker med ett intervall på flera år.

Underlaget för det periodiska underhållet kommer från föreningens underhållsplan, som är en plan på väldigt många års sikt (ofta 25-50 år). Denna plan uppdateras årligen efter genomförd fastighetsbesiktning.

Syftet med allt detta är naturligtvis att proaktivt kunna arbeta med att hålla allt inom vårt ansvarsområde i bra skick och ha en beredskap för när extra insatser krävs.

De underhållsinsatser som planeras för 2019 är;

- Förbättrad vattenavrinning/avledning från våra stuprör, ca 1 250 000 kr
- Målning av fasadsocklar, 300 000 kr
- Upprustning av förvaltarexpeditionen, 500 000 kr
- LED-armaturer till gemensamma lokaler & vind, 375 000 kr
- OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, 400 000 kr
- Golvvård, polering i trapphusen, 150 000 kr

SUMMA budget för periodiskt underhåll blir således: 2 975 000 kr

Observera att budgetsiffrorna som bekant är vår bästa uppskattning. Det kan bli både billigare och dyrare när insatsen summeras.

I övrigt när det gäller ekonomin för 2019 så kan konstateras att månadsavgifterna ("hyran") lämnas oförändrade för 2019.

Container på plats under julhelgen

Den 21 december ställs en container upp mellan gårdarna, och den hämtas igen den 27:e. Detta för att minska trycket på återvinningsrummet under julhelgen.

Observera att julgranen – dvs den som kommer ifrån skogen – även i år kan lämnas för återvinning på Vintertullstorget under perioden 25/12-31/1.

Så denna vill vi inte se i vare sig grovsoprum eller containern!

Lägenhetsinbrott

Det är inte alltid så att styrelsen får kännedom om inbrott i våra lägenheter, men nu under oktober-december har vi tyvärr fått ta del av två fall. Detta är såklart väldigt tråkigt, speciellt för de som drabbas.

Som vanligt uppmanar vi till att försöka hålla koll på vilka som följer med in i portarna (en artig hälsning kan aldrig vara fel och har i detta sammanhang en avskräckande effekt), och se till att ytterdörren ut mot gården går i lås.

Vad gäller lägenhetsdörren finns såklart alltid åtgärder att fundera på. I vår förening äger och ansvarar varje lägenhetsinnehavare för sin egen ytterdörr (§31). En bra internetsida med tänkvärda skyddsåtgärder tycker vi oss ha funnit på;

<https://www.stockholmsinbrottsskydd.se/sakerhetsbloggen/laskapa-2/>



Foto: David Samuelsson

Dags att kontrollera din brandvarnare?

Nu är det snart jul, och därmed mer levande ljus än vanligt.

En bra rutin kan vara att testa din brandvarnare inför julen, för att se om batterierna är OK.

Alla moderna brandvarnare har ju en testknapp man kan använda för kontroll.

Kanske är det t o m läge för att komplettera med en brandvarnare till?



Priset för att bo

Vår familj flyttade till Vintertullstorget och BRF Hamnkaptenen 1995. Sedan dess har vi bytt lägenhet en gång, men bott kvar inom föreningen.

Sverige befann sig då på botten av nittiotalskrisen med en spräckt fastighetsbubbla, svällande offentliga underskott, 500 procents ränta och massarbetslöshet. Krisen ledde som alla vet till djupa förändringar i hur vårt samhälle fungerar och har satt starka avtryck på utvecklingen därefter.

Jag har räknat på vad som hänt med några ekonomiska aspekter som är relevanta för vår BRF. Utgångspunkten är 1995 när vår familj flyttade in och vad som hänt under åren därefter. Inflationen sänktes rejält som en konsekvens av besluten då. De sammanlagda prisökningarna har stannat vid 28 procent. En riktigt låg siffra utslaget på 23 år. Lönerna har ökat med ungefär 90 procent, eller 64 procent mer än inflationen. Löntagarna har haft en stark period.

För att få en jämförelse med oss i bostadsrätt har jag tittat på hyresutvecklingen i hyresrätter. Hyran har ökat 67 procent under samma tid, mer än dubbelt så snabbt som inflationen. Siffrorna är genomsnitt. Självklart ser situationen olika ut för olika lägenheter och familjer.

Men i vår BRF? Jag hittar ett par höjningar, men också någon sänkning. Sammanlagt räknar jag till att vi nu betalar 5 procent mer per kvadratmeter än vi gjorde 1995. 5 procent! När priserna stigit 28 procent. Hyrorna med 67 procent. Lönerna 90 procent. Stora förändringar. Betydande skillnad.

Inför flytten hit 1995 kändes det som att vår BRF hade en rätt hög avgift. Så är det inte längre. Vissa BRF har lägre avgift medan andra har högre. För oss som bott kvar här under den tiden har det relativt sett blivit mycket billigare. Hela detta resonemang handlar om avgiften i relation till annat. Det är en viktig aspekt av kostnaden för att bo och den styrs bl a genom beslut i bostadsrättsföreningen.

Till avgiften kommer förstås priset för bostadsrätten. Den utvecklingen har varit svindlande under samma tid. Beroende på tidsperiod kan prisökningen röra sig en faktor 10 eller mer. Räntorna på bostadslån har å andra sidan fallit enormt. Från en ränta på nära 15 procent till under 1,5 procent idag.

David Samuelsson

(Källorna är SCB, Medlingsinstitutet och egna månadsavier.)

Vi söker dig som vill engagera dig i Brf Hamnkaptenen styrelse

Vår bostadsrättsförening är beroende av medlemmarnas engagemang för att kunna fungera väl. Ju större engagemang vi visar i föreningens angelägenheter, desto bättre blir gemenskapen, trivseln och förutsättningarna för en ekonomiskt välmående förening.

Valberedningen söker nu medlemmar som vill kandidera till styrelseuppdrag och som har ett stort intresse för boendefrågor.

Styrelsen är ansvarig för den löpande skötseln, underhåll och ekonomin av vår förening. Styrelsen väljs av medlemmarna på årsstämman som brukar vara i maj varje år. Styrelseledamöter väljs på två år.

Vi eftersträvar att få en styrelse sammansatt av olika kompetenser, men viktigast av allt är att du har ett engagemang för föreningen och **har tid** att lägga på ditt styrelseuppdrag,

Vi ser gärna kandidater som kan något om bygg- och fastighetsfrågor eller ekonomi. Även kunskaper i administration, juridik, kommunikation, och IT- och webbkunskaper är värdefulla. Viktigast för att styrelsen ska fungera är dock engagemang och samarbetsförmåga.

Kan du själv tänka dig att kandidera för en styrelsebefattning? Eller känner du någon medlem som du tror skulle kunna göra en insats?

Hör av dig till valberedningen:

Christina Lundholm, VTT 38, 070-5612907, christina.m.lundholm@gmail.com

Eva Cederholm Cars, VTT 36, 073-8107406, eva.cederholm-cars@hotmail.com

Madelene Kornfehl, VTT 50, 070-6585885, madelene@cloudberry.se

Självfallet binder du dig inte för något uppdrag bara för att du anmäler ditt intresse, men en förutsättning för att valberedningens arbete - och i förlängningen föreningen - ska fungera, är att det kommer in nomineringar till valberedningen.

Fritidskommittén informerar

Julafton och nyårsafton tänder vi marschaller på våra bägge gårdar.

Vill du hjälpa till

- på julafton? Hör av dig till goranlundholm8@gmail.com
- på nyårsafton? Hör av dig till benqt.e.h.anderson@gmail.com

Välkomna till **julgransplundring** för barn och vuxna.

När? Jo, söndag 13 januari klockan kl 14-15

Det blir dans runt granen, lekar och fika. Mer information kommer lite längre fram.



Välkomna!

Promenadstips!



Foto: Lotta Isberg

Nu under julen finns över 40 speciellt belysta platser, torg osv i vår stad.
I Kungsträdgården hittar du t ex dessa pampiga renar!

Se mer på <https://stockholmsjul.se/>

Kanalen är HSB bostadsrättsföreningen Hamnkaptensens medlemsblad.

Vi utkommer normalt 4 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

Föreningens hemsida: <https://hamnkaptenen.wordpress.com/>