



Kanalen nr 4 / 2019

God jul och gott nytt år!

När jag skriver denna text har snön fallit under natten och solen lyser över ett vackert vinterlandskap vid vår kanal. Det är minst sagt en idyllisk syn, med småfåglarna som letar efter mat och föräldralediga som strosande drar sina barnvagnar längs med kajkanten.

Det är dagar som denna väldigt svårt att tänka sig att vi befinner oss mitt i en storstad, och det är lätt att känna sig privilegierad för möjligheten att bo i ett lugnt, tryggt och vackert område som vårt. Samtidigt är vår del av staden inte bara någon stilla oas och har så heller aldrig varit. På Vintertullstorget står idag en lyftkran eftersom hundra nya lägenheter byggs. Några stenkast härifrån startar inom kort ett jättebygge, där hus med 1200 bostäder ska byggas i kvarteret Persikan. Inom en tioårsperiod kommer vi kunna ta tunnelbanan till city på bara några minuter. Stora, och på många sätt, välkomna förändringar. Bättre kommunikationer och fler bostäder behövs och kommer gynna både de som flyttar in och vi som bor här idag. Nya butiker, restauranger och andra verksamheter kommer att etablera sig. På många sätt kommer vi få en mer levande stadsdel.

Samtidigt är det viktigt att vi kan värna och utveckla de värden som gör vår del av staden unik. Grönskan, närheten till vattnet, lugnet och tryggheten. För att lyckas med detta behöver vi dock själva ha en idé om vart vi vill och hur vårt område ska utvecklas framåt. Därför är jag glad över att vi har redan nu har påbörjat en diskussion med ledningen för vår grannförening, brf Hamnvakten, om hur ett sådant arbete skulle kunna gå till. Min förhoppning är att vi ska vara många som på olika sätt kan engagera oss i diskussionen om hur vårt framtida grannskap ska se ut, och vilka värden det ska representera.

Jag hoppas att vi snart ska få anledning att återkomma till hur detta engagemang kan ta sig uttryck men till dess så vill jag passa på att önska alla medlemmar och läsare en riktig god jul och ett gott nytt år!

Gabriel Wikström, ordförande



Medlemsmötet 11/12

En rapport från medlemsmötet finns i detta nummer av Kanalen.

Presentationerna från mötet hittar ni på vår hemsida.

Nästa år...!

Datum för föreningens årsstämma 2020 är fastställt till 26 maj. Motioner till stämman skall vara styrelsen tillhanda senast vid utgången av februari 2020.

Påminnelser & kallelser kommer att följa senare i stadgeenlig ordning.

Noterat från medlemsmötet 11 december

Styrelsen har sedan några år tillbaka bjudit in till ett informationsmöte strax innan jul. Så även i år. På dagordningen låg framförallt föreningens ekonomi och trygghetsfrågor. Ekonomipunkten fokuserade på avgiftshöjningar utifrån den kommande höjningen av tomträttsavgälderna, samt 2020 års budget. Dessa frågor har egna punkter i detta nr av Kanalen.

Vidare berättades det på mötet att det finns 351 ägare till våra 221 lägenheter och att av dessa ägare är 182 personer 0–64 år och 169 personer är 65 år eller äldre. Under året har 8 lägenheter bytt ägare.

En annan punkt på mötet var trygghet. Styrelsen informerade om att låskolvorna i portarna kommer att bytas ut, och att även systemet med portkoder kommer att ses över.

På mötet deltog också en polis som arbetar med Grannsamverkan på Södermalm. Grannsamverkan innebär att grannar samverkar för att förebygga brott och skapa en trygg och trivsam boendemiljö. Man hjälps åt att se efter varandras bostäder, gemensamma ytor och närområdet. Grannsamverkan ökar ofta de boendes trygghet och trivsel, men också möjligheterna för polisen att få in tips.

Styrelsen stödjer initiativet med grannsamverkan och uppmanar alla medlemmar att ta kontakt med sina grannar i porten och prata om hur man hjälpas åt att öka tryggheten och minska risken för ovälkomna besökare. Vidare är det bra om varje port utser en ansvarig för Grannsamverkan, samt att några i föreningen tar på sig att samordna kontakten med polisen. Det som är viktigt är:

- Att meddela dina grannar om du är bortrest mer än några dagar
- Att du som granne är sunt nyfiken om du ser okända personer i fastigheten eller hör ljud du inte kan identifiera
- Att inte låta okända personer följa med in i porten när du går in eller ut, fråga vänligt vem de ska besöka
- Att vara allmänt vaksam och kontakta polisen om du ser något som är "fel".

Avgiftshöjningar är att vänta

Då vi inte äger marken som våra hus står på utan istället hyr den av kommunen, så betalar vi varje år en så kallad tomträttsavgäld. Denna brukar justeras ungefär vart tionde år beroende på hur markvärdet har utvecklats. Vi står inom kort för en väldigt stor höjning av tomträttsavgälden.

Vår förenings två tomträttsavtal löper ut under 2021, och med den nya beräkningsgrunden så kommer avgälden då att fördubblas till ca 6,4 mkr. Upptrappningen kommer att ske under en fyraårsperiod. Det är först 2025, dvs år fem, som höjningen får full effekt. För att möta höjningen har styrelsen under åren arbetat med såväl intäkts- som kostnadssidan. Detta har bland annat resulterat i kraftigt sänkta räntekostnader för våra lån, höjda hyresintäkter för våra lokaler och lägre elkostnader för föreningen, bl a tack vare investeringer i solceller.

Detta arbete fortsätter såklart även framdeles, men vi ser också att vi kommer att behöva finansiera avgäldshöjningen med höjda månadsavgifter.

Månadsavgiften för medlemmar i Brf Hamnkaptenen har legat ganska stilla under många år - trots att den allmänna prisnivån har gått upp. Vi har på ett proaktivt sätt kunnat sköta vårt fastighetsunderhåll, och bedömningen är att vi står väl rustade inför framtiden.

En väldigt viktig anledning till att avgiftsnivån har legat stilla är att vi har haft en lång period av sjunkande räntekostnader på våra lån. Varje gång vi har lagt om föreningens lån under den senaste tioårsperioden (ca) har vi kunnat få en bättre ränta än tidigare. Detta har då skapat ett budgetutrymme som vi kunnat använda såväl till underhåll, högre grad av amortering och till att kunna klara en allmänt dyrare drift i ett stigande kostnadsläge. Nu kan konstateras att räntenivåerna ligger nära noll procent, och rimligen inte kan sjunka mer. Räntorna kan då bara gå åt ett håll, uppåt, även om det där råder stor osäkerhet kring när det sker och hur mycket.

Slutsatsen blir att vi måste höja våra månadsavgifter under tid för att klara den stora höjningen av tomträttsavgälden, men även för att klara ett allmänt stigande kostnadsläge och ha en viss beredskap för en något högre räntenivå.

Styrelsen avser att använda våren 2020 till att analysera och utforma hur detta skall gå till, för att troligen återkomma med en första avgiftshöjning till hösten. Utgångspunkten för styrelsens arbete är att en avgiftshöjning skall ske så skonsamt som möjligt för medlemmarna med avseende på storlek såväl som fördelning över tid.

För den som vill läsa mer om tomträttsavgälden och hur den beräknas, besök gärna:
<https://www.stockholm.se/trafikstadsplanering/stadsutveckling/bostadsbyggande/mark-inom-kommungransen/tomtratter/Tomtrattsavgalder/>

Budget och planerat underhåll för 2020

Styrelsen har fattat ett beslut om budget för 2020. En stor del av budgeten består av poster som håller sig på liknande nivå år efter år och består av drift och underhåll. Förutom sedvanligt underhåll planerar styrelsen att genomföra några större underhållsinsatser 2020;

- Förbättrad vattenavrinning/avledning från våra stuprör, 2 600 000 kr (ursprungligen planerat för 2019, men det har tagit tid att få fram rätt entreprenad)
- Utökning av Solcellsanläggningen, 1 500 000 kr
- Byte av fastighetens låssystem, 320 000 kr
- Markarbeten på gårdarna, 300 000 kr
- Stampolning, 250 000 kr

Observera att budgetsiffrorna som bekant är vår bästa uppskattning. Det kan bli både billigare och dyrare beroende på kostnader som kan tillkomma. Alla belopp är inklusive moms.

Vad gäller utbyggnaden av solcellsanläggningen så finns den förstudie som utgör underlag för utbyggnaden på vår hemsida. Intressant läsning som kan rekommenderas

Bosse är tillbaka på expeditionen, VTT 48

Nu är fastighetsskötarexpeditionen färdigrenoverad och vår fastighetsskötare Bosse Stenlund har installerat sig i den nyrenoverade lokalen på VTT 48.

"Lokalen är fräsch och funktionell. Även boende i föreningen har uttryckt att lokalen är bra med tanke på att det både finns en bänk att sitta på, om det är flera på tur, och en disk att stå vid när man ska framföra sitt ärende."

Vidare hälsar Bosse, som jobbat som fastighetsskötare på flera ställen, att "Hamnkaptensens medlemmar är de bästa han jobbat med; trevliga, ordningsamma och måna om vår gemensamma miljö."

Bosse vill också passa på att önska oss alla **En riktigt God Jul!**



Tänk på brandrisken inför julen

Även om bränder i kök som orsakas av en spisbrand är den vanligaste brandorsaken levande ljus, elljusstakar, tomtébloss, vitmossa och torra granar inomhus. Risken för brand ökar dramatiskt under vinterhalvåret.

Flest bränder sker under andra och fjärde advent. Därför är det viktigt att också kontrollera sin brandvarnare inför de annalkande helgerna. Vad som också är viktigt att tänka på är brandrisken i våra gemensamma utrymmen.

Det får under inga omständigheter stå barnvagnar, cyklar, pulkor, julgranar och annat brännbart på entréplan eller i trapphusen då detta utgör en utrymningsväg.

Kanske är det även dags att kontrollera att din brandvarnare fungerar?



Föreningens Facebook-grupp läggs ned

Styrelsen har beslutat att lägga ner föreningens officiella facebook-grupp. Anledningen är att intresset för gruppen varit mycket lågt, samt att den information som publicerats på facebook också oftast kan återfinnas på hemsidan

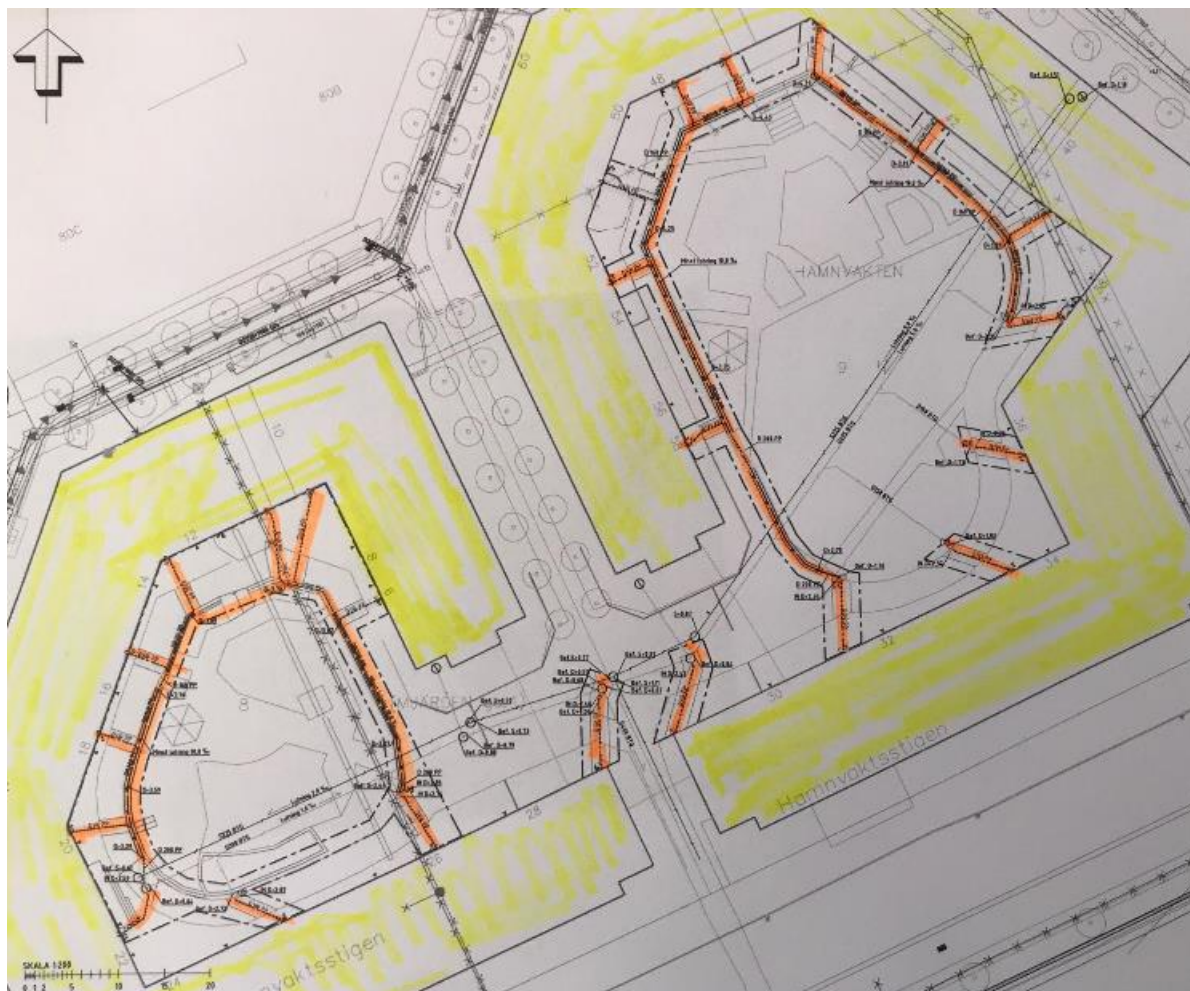
Däremot finns i området gruppen **Grannar i Vintertullen** kvar på Facebook. Det är i första hand ett praktiskt "köp- och säljforum" för oss boende i området som varmt kan rekommenderas. Observera att denna är helt fristående från föreningens verksamhet.

Avrinningsproblemet från våra stuprör

Efter tidigare stämmobeslut är det nu dags att genomföra arbetet för avledning av vattnet från våra stuprör. Idag rinner vattnet som bekant rakt ut på gårdarna vilket orsakat hala isbanor under vissa vintrar.

Vi har nu anlitat ETNI för att åtgärda problemet och arbetet kommer att pågå nu under vintern. Information om vad som händer kommer fortlöpande i portarna och förhoppningsvis skall vi som boende inte uppleva alltför stora besvär av detta.

Se bifogad skiss som visar stråken för rören som skall leda bort vattnet.



Container på plats under julhelgen

Den 23 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 – inte skall lämnas i grovsoprummet. Tidigare år har vi som bekant kunnat lämna den på Vintertullstorget, men det är i skrivande stund osäkert vad som gäller i år (bl a beroende på pågående byggnation).

Fritidskommittén informerar

Fritidskommittén för innevarande verksamhetsår består av

Göran Lundholm VTT 38 (samordnare)

Bengt Anderson VTT 38

Juni Palmgren VTT 30

Sara Woldegiorgis VTT 10

Maria Ekman VTT 36

Hans Hulth VTT 30 är styrelsens representant i kommitteen

Programmet framöver ser ut som följer:

- Vi kommer som vanligt att tända marschaller i portar och på gårdar jul- och nyårsafton
- Julgransplundring blir det också förstås.
- Vår-träff med fika på B-gården i april. (Gårdsstädning sköter ETNI.)
- Sommarfest i augusti.
- Höstträff med fika på B-gården i oktober.
- Lökplantering och loppis för barnen.

Bengt meddelar vidare att verkstan/snickeriet har använts i stor utsträckning under hösten, vilket är glädjande!

Coop på Vintertullstorget

Enligt vad som sägs så planerar Coop Vintertullstorget nyöppning den 28 mars 2020, vi håller tummarna!



Kanalen är HSB bostadsrättsföreningen Hamnkaptensens medlemsblad.

Vi utkommer normalt 4 gånger per år. Ansvarig utgivare är föreningens ordförande Gabriel Wikström. Redaktion: Tomas Isberg & Agneta Lindgren Regnstrand.

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/>