



Årets sista Kanalen

December inleddes med en rejäl köldknäpp med åtskilliga minusgrader. Jag tycker att det till en härlig stämning nu när det lackar mot jul. Den vita snön, de upplysta julgranarna och lamporna i fönster och på balkonger bidrar till att lysa upp i mörkret.

När kylan är riktigt bitande är det skönt att husen värms upp med fjärrvärme. Den gör sitt jobb oavsett väder och temperatur. I tider när kostnaden drar i väg för andra typer av energi ger fjärrvärmens stabilitet och trygghet. Dessutom har Stockholm Exergi minskat utsläppen av växthusgaser så att 99 procent av energin är förnybar eller återvunnen. Att bo i flerfamiljshus inne i en stad med effektiv kollektivtrafik har fördelar vad gäller klimatbelastningen jämfört med de flesta alternativ.

Styrelsen valde att ställa in medlemsmötet om ekonomin den 8 december på grund av ökningen av Covid-smitta. Den viktigaste frågan, avgiftshöjningen med 5 procent från årsskiftet, har vi redan kommunicerat flera gånger. Orsaken är ju att Stockholm gör stora höjningar av tomträttsavgälden – den hyra vi betalar för vår tomtmark.

HSB agerar tillsammans med flera andra organisationer för att få en förändring i den här frågan. De har skrivit rapporter, debattartiklar och uppvaktar ansvariga politiker i Stockholms stad. Det pågår också flera intressanta rättsprocesser som vi följer med intresse. I dagarna kommer Stockholms stad med nya besked i frågan som vi får analysera.

Jag hoppas att alla får många lediga stunder och fina upplevelser under helgerna.

David Samuelsson, ordförande

Om föreningens ekonomi

Även i år blev medlemsmötet i december inställt på grund av pandemin. Därför följer här i korthet några siffror ur föreningens ekonomi för året som varit. Den som vill dyka djupare i ekonomiska detaljer får avvakta tills på vårkanten när årsredovisningen kommer.

Månadsavgiften höjs fr.o.m. 1 januari 2022 med 5 %. Anledningen är att vår tomträttsavgäld är höjd. Avgälden har höjts med kr 3.200.100:- från tidigare kr 3.239.900:- till kr 6.440.000:-. Stockholms Stad har haft godheten att fördela höjningen över fem år. Den första höjningen, för år 2021, var på kr 303.600:-. Det beloppet klarar föreningens likviditet och det blev ingen höjning år 2021. Men i fortsättningen kommer månadsavgiften höjas inte bara nästa år utan varje år under de kommande åren, tyvärr! Hur stora höjningarna blir är svårt att gissa. Förutom tomträttsavgälden finns ett antal osäkra parametrar såsom vatten, värme, ränteutveckling, Elpriser mm. Vi får vara glada åt att under ett flertal år ha sluppit avgiftshöjningar.

När det gäller våra övriga utgifter under året finns det inget som har dragit över budget så mycket att det kräver någon speciell förklaring. Vi har haft fler vattenskador än vanligt men inget alarmerande.

Våra lån bevakas av HSB. Föreningens låneskuld (6 st lån) är fn 82.007.610 kr. Vi amorterar ca 1,2 miljoner per år. Fyra av lånen löper med fn med bunden ränta och två lån med rörlig ränta. Samtliga räntesatser ligger under 0,5 %. Som lägst ligger ett lån på kr 18,9 miljoner med 0,28 % rörligt. Fantastiskt lågt, så länge det varar! Föreningens räntekänslighet är ca 5,6 %. Räntekänsligheten visar hur många procent vi måste höja månadsavgiften för att "täcka upp" för en räntehöjning om 1 procentenhet.

Intäkter har vi också. Alla boende bidrar med 14.846.000 kronor i månadsavgifter per år. Våra hyresgäster, 8 lokaler, betalar tillsammans ca 4,3 miljoner kr. Inga lokaler är outhyrda.

Föreningens ekonomiska ställning kan betraktas som god. Vi har en betryggande likviditet och vi har under året lyckats binda

ytterligare kr 1,5 miljoner i 3-månaders inlåning hos HSB. Inlåningen hos HSB uppgår nu till kr 5,5 miljoner.

Årets resultat lutar, men åt rätt håll. Det budgeterade resultatet för år 2021 är kr 3.067.930:-. Men en resultatrapport visar i skrivande stund ett resultat på 4.649.870:-. Detta resultat skall minskas med en del ännu ej betalda fakturor och kanske någon bokslutsdisposition. Det definitiva resultatet kommer i årsredovisningen.



Efter stamspolningen -skicket på stammarna

För alla bostadsrättsföreningar byggda under senare hälften av 1900-talet är "stambytet" en fråga som utgör en viss oro. Normalt blir detta aktuellt förr eller senare och är då ofta förknippat med höga kostnader och, inte minst, omfattande störningar för medlemmarna.

Styrelsen har självklart följt denna fråga för våra fastigheter under flera år, eftersom våra byggnader nu är ca 40 år gamla. En första teknisk utredning om stammarnas skick utfördes redan 2018. Vi har sedan under detta år, i samband med genomförd stamspolning, som komplement till den tekniska undersökningen filmat vissa rör och fått en rapport från aktuell entreprenör.

Styrelsen följer också noga utvecklingen av vattenskador i fastigheten. Vi följer den totala nivån på skadorna år för år vilket kan ge en tydlig signal om det finns problem med stammarna. Men vi noterar också om det är en viss typ av skada som blir allt vanligare vilket skulle kunna indikera att en viss del av stammarna börjar bli utsliten.

Styrelsen gör, baserat på dessa underlag, bedömningen att ett stambyte inte är aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden. Intentionen är att dock att följa frågan med en förnyad uppföljning om ca 5-7 år.

Snart kan tvättstugan bokas digitalt

Ni som besökt tvättstugorna den senaste tiden har antagligen lagt märke till de nya skärmarna. Vi planerar att gå över till den digitala bokningen fr o m 15 januari. Samma dag upphör de gamla tavlorna där vi flyttar låskolvar för varje nytt tvättpass att gälla.

Framtida bokningar kommer att kunna ske antingen på plats vid tavlan, via en app eller via en vanlig internetsida.

Observera att vi bara byter "tavla" nu (=sättet vi bokar på). Tvättpassen och regelverket i övrigt är oförändrat. Utförliga instruktioner om hur detta skall gå till kommer att landa i era brevlådor inom kort!

Tunnelbanebygget i gång i Blecktornsparken

Arbetet med att förlänga tunnelbanan fortsätter och under veckorna 48-50 sker sprängningar och borrar i vårt närområde – i Stora Blecktornsparken. De arbeten som sker nu handlar om att flytta ledningar av olika slag som är i vägen för tunnelbanebygget. Regionen som ansvarar för bygget ansvarar även för besiktningar av byggnader.

Den som vill kan beställa SMS som informerar inför sprängningarna genom att anmäla sig på: <https://nyatunnelbanan.se/sms/>

Enligt vår förenings stämmobeslut från 2016 ska även föreningen säkerställa att

besiktningen uppfyller vissa krav samt se till att boende kan få besiktningar av sina lägenheter. Styrelsen anlitar genom HSB en konsult som ska ge oss råd och stöd vad gäller dessa besiktningar. Syftet är givetvis att skydda värden för föreningen och alla boende. I första hand ska besiktningen ske på uppdrag av Region Stockholm men om den inte uppfyller våra krav ska vi ordna med kompletterande besiktning.

Container på plats under julen

Från torsdag eftermiddag den 23:e december fram till tisdag förmiddag den 28:e kommer det att finnas en container på vändplatsen mellan våra bägge gårdar.

Julfint på gårdarna

Liksom tidigare år kommer våra gårdar att lysas upp av marschaller både på julafton och nyårsafton. På julafton tänder vi marschallerna kl. 13.30 och på nyårsafton kl. 16.00.

Vill du hjälpa till på julafton? Hör av dig till goranlundholm8@gmail.com

Vill du hjälpa till på nyårsafton? Hör av dig till bengt.e.h.anderson@gmail.com



Och en sista påminnelse... Julgranarna får inte placeras i grovsoprummet efter användning. Granen (om den är äkta) skall placeras på uppsamlingsplatsen på Torget.



Styrelsen önskar alla medlemmarna en god och fridfull jul!

Kanalen är HSB bostadsrättföreningen Hamnkaptens medlemsblad.

Vi utkommer normalt 4 gånger per år. Ansvarig utgivare är föreningens ordförande David Samuelsson. Redaktion: Sini Teng och Lennart Bergman.

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/>