

Kanalen nr 4 / 2025



Hälsning från styrelsen 🌿

Kära medlemmar,

Nu närmar sig julen och vår julgran lyser upp gården i vintermörkret. Året går mot sitt slut och jag vill passa på att tacka för ännu ett fint år tillsammans i föreningen.

Vill också knyta an till vårt informationsmöte som nyligen hölls, där vi gick igenom föreningens ekonomi och berättade mer om de kommande projekten. Som nämnt där har vi nu påbörjat den större renoveringen av vårt ventilationssystem. Vi återkommer med mer information allt eftersom arbetet fortskrider.

Önskar er alla en riktigt god jul och ett gott nytt år!

Vänliga hälsningar,

Per Hjalmarö

Ordförande, Brf Hamnkaptenen

Marschaller på julafton & nyårsafton

Vår tradition är att vi tänder marschaller på våra gårdar på julafton och nyårsafton.

Visst vill du också vara med och hjälpa till?

Anmäl dig till madeleine.harby.samuelsson@gmail.com

Vi ses ute mellan våra bägge gårdar:

Julafton klockan 14:00

Nyårsafton klockan 15:30

Fritidskommittén fixar marschaller och tändare.

HSB Brf Hamnkaptenenens fritidskommitté



Vad händer i föreningen:

Byte av portkod

Den nya koden kommer att börja gälla från och med den 01/01–2026. Den gamla portkoden kommer gälla i 1 vecka efter det aktuella bytet.

Container

Från fredag eftermiddag den 26 december till måndag förmiddag den 29 december kommer det att finnas en container på vändplatsen mellan våra gårdar. I containern kan du slänga det du har rensat ut hemma och från ditt källarförråd med undantag för:

- Miljöfarligt avfall
- Cyklar

Tvättstuga

Nya torktumlare och torkskåp kommer att installeras i tvättstugorna under mitten av januari 2026. Detta är ligger naturligt i underhållsplanen och är även kopplat till ventilationsprojektet.

Upprop från valberedningen!

Vi söker nya till uppdrag!

Bästa boende i vår förening Hamnkaptenen!

Tiden går och snart är det dags för årsstämma i föreningen. Vi i valberedningen söker nu engagerade kompisar som bor i föreningen och som vill bidra till att vår förening fortsätter vara en trygg, trivsamt och välskött plats att bo på.

Att sitta i styrelsen är ett viktigt och givande uppdrag – du får inblick i hur föreningen fungerar, är med och påverkar beslut som rör din egen boendemiljö – och inte minst lär känna dina grannar bättre. Vi söker även personer som vill engagera sig i våra olika kommittéer som exempelvis fritidskommittén.

Vi söker personer som:

- Vill bidra med idéer, energi och sunt förnuft
- Är intresserade av frågor som rör ekonomi, underhåll, miljö eller trivsel
- Inte nödvändigtvis har erfarenhet av styrelsearbete – engagemang är viktigast
- Styrelsearbetet innebär normalt ett möte i månaden och löpande kontakt via e-post. Du får naturligtvis stöd från både erfarna ledamöter och förvaltare från HSB – det finns även kurser att gå som HSB håller

Tveka inte – ditt engagemang gör skillnad!

Hör av dig till valberedningen om du är intresserad eller vill veta mer.

Bästa av hälsningar och ha nu en riktigt god jul och gott nytt år!

Valberedningen

Ordförande: Johan af Klercker, Johan.af.klercker@gmail.com

Lisa Ekeberg, lisa.ekeberg@gmail.com

Christina Vestlund, vestlundc@gmail.com

Madeleine Harby Samuelsson, madeleine.harby.samuelsson@gmail.com

Styrelsens informationsmöte i december

På måndagskvällen den 8 december genomfördes vårt årliga informationsmöte. Mötet syftar till att styrelsen informerar om aktuella frågor och att medlemmarna kan lämna feedback och ställa sina frågor.

I år var det lite extra fokus på ekonomi och framtida, stora projekt. Vi informerade t ex om bakgrunden till årets stora ventilationsprojekt. (Information om detta har även gått ut i våra brevlådor.)

Vi fick mycket bra feedback på informationen, varför vi här lägger med en del av de bilder vi visade på mötet. Bilderna lämnas okommenterade, men har ni några frågor på innehållet så vänd er till styrelsen via brf.hamnkaptenen@gmail.com

STADGAR - §11 ÅRSAVGIFT

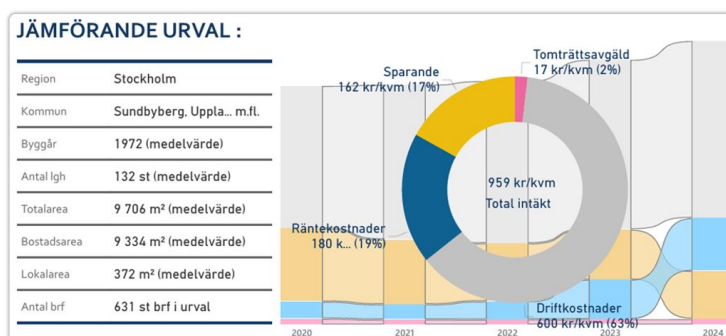
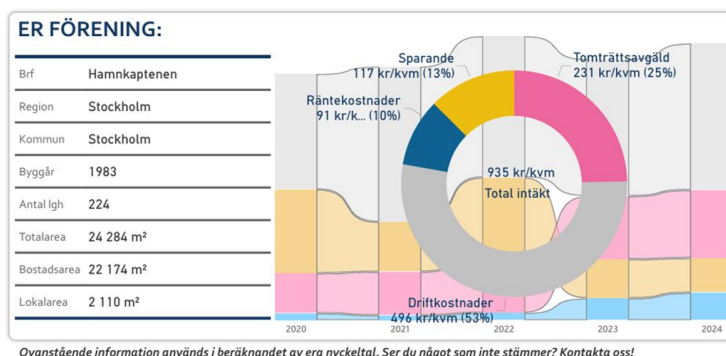
§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrätts-lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrätts-föreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrätts-föreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Vad använder vi föreningens intäkter till?



Tomträttsgäldsavgiften 2026

- Våra hus står på två olika fastigheter; Hamnvakten 8 och Hamnvakten 9
- Tomträttsavgälden omregleras var tionde år. Det senaste avtalet är från 2021/22, förnyas 2031/32.
- Höjningen har skett stegvis och får fullt genomslag nu 2026

Avgäldsperiod	Total avgäld
2022	4 648 000
2023	5 126 000
2024	5 605 000
2025	6 084 000
2026	6 440 000

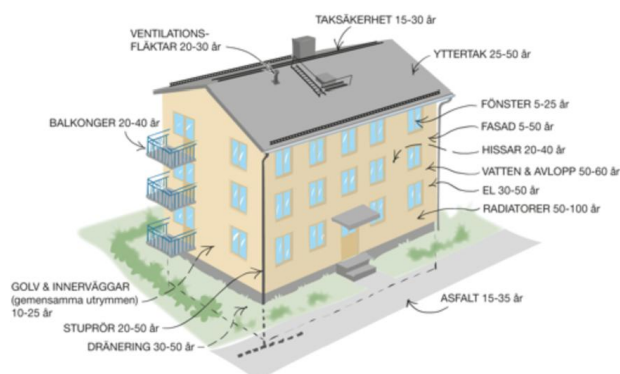
6 440 000 / 221 lägenheter
= 2 428 kr i extra skatt varje
månad för varje medlem i snitt!

Tomträtten i framtiden

- Stadens avgäldsrenta är 3,25% på 30% av markens värde för flerbostadshus. Det ger en faktisk tomträttsavgäldsrenta på 0,975% på hela markens värde för flerbostadshus vilket ska jämföras med de 1,75% som HD anger i prejudikat.
- Vad avgälden blir vid nästa gång avgälden ska regleras, beror på vad marken värderas till vid tidpunkten (=det pris som staden säljer mark för).

För att "sortera" underhållsbehov krävs en **underhållsplan**

- Våra hus har nybyggnadsår = 1983, är alltså strax över 40 år gamla.
- Olika underhållsinsatser sker olika ofta



Lån – ett sätt att fördela kostnaderna över tid

Långgivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändringsdag	Konverteringsdag	Löptid i mån	Amortering/år
Swedbank	2954345316	17 970 000,00	2,50	Rörlig	2026-01-27	2026-01-24	1	250 000,00
Swedbank	2955614447	19 643 750,00	3,98	Fast	2026-11-25	2026-11-25	11	250 000,00
Swedbank	2956280339	11 606 410,00	2,74	Fast	2027-12-22	2027-12-22	24	0,00
Swedbank	2955679952	17 671 250,00	2,87	Fast	2028-11-24	2028-11-24	35	250 000,00
		66 891 410,00						750 000,00

Vi förhandlar via HSB Ekonomi som tar in offerter.

Bedömningen är att räntorna är "färdigsänkta" för den här gången och att räntan snarare kan vara på väg upp något framöver.

- Lånet längst ned i tabellen har nyligen lagts om till ett 3-årslån med fast ränta.
- Januarilånet (överst i tabellen) löpar vidare på rörlig ränta (ca 2,3-2,5%).

OBS! Nya lån kommer att krävas under 2026 pga ventilationsprojektet.

Underhållsbehov & lån

- Vi har underhållsmässigt haft ett antal gynnsamma år.
- Nu väntar en del större projekt då byggnaden börjar uppnå mogen ålder. T ex ventilation, hissar? stammar, fasader?
- Vi har ca 67 mkr i lån efter att ha amorterat bra under många gynnsamma år med låga räntenivåer. Sannolikt blir det inte lägre än så under överskådlig tid.

SAMMANFATTNING OCH REKOMMENDATIONER



- Efter att under ett antal år ha drabbats av kraftigt höjda kostnader i form av nya tomträttsavtal och stigande marknadsränta har Brf Hamnkaptenens sparande sjunkit till en väldigt låg nivå
- Föreningen går nu in i en fas av sin livscykel då ett flertal av de stora komponenterna i föreningens byggnader kommer att uppnå sin tekniska livslängd
- Föreningen kommer att behöva finansiera dessa underhållsåtgärder med nya lån vilket kommer att leda till högre räntekostnader. Föreningen kommer därmed att behöva höja årsavgifterna ytterligare för att finansiera dessa åtgärder.

Årsavgifterna höjs därför med 6% från 1 jan 2026

Ventilationsprojektet (Hans/Gunnar)

- Vid den senaste OVK-besiktningen konstaterades att det var så stora fel och brister på våra 7 ventilationsaggregat att ventilationssystemet inte godkändes.
- Aggregaten har funnits i byggnaden sedan husen byggdes.
- Styrelsen beslutade i våras att samtliga 7 aggregat ska bytas ut.



- I våras anlätade vi projektledare från ***Sandberg Eddinge Projektledning AB***, samt en konsultgrupp för att upprätta ett förfrågningsunderlag.
- I november tecknades kontrakt med ***AB Franska Bukten*** som entreprenör
- Aggregaten finns högst upp i port 19, 16, 26, 32, 38, 46 och 56.
- I samband med bytet kommer även:
 - tillufts- och frånluftskanalerna att rengöras.
 - ventilationsdonen i badrum/toaletter ersätts med nya
 - tilluftsdonen (anknäbben)
 - nya ventilationsaggregat installeras i tvättstugorna.
 - nya torkskåp och torktumlare installeras (anpassade till den nya ventilationen).
 - lokalerna förses med egna ventilationsaggregat.
 - en temperatursensor monteras i varje lägenhet.
- **Slutkostnaden för hela projektet beräknas till ca 19-20 miljoner.**
- Det positiva är att värmeåtervinningen ökar från ca 45 % till drygt 80 %.
- **Mer detaljerad information delas ut under veckan.**

Framtida stambyte

- Sker ganska ofta när en bostadsfastighet uppnått 50 årsstrecket.
- **Styrelsen har detta under uppsikt**
 - Filmning av rör och mätning av godstjocklek har genomförts redan för ca 5 år sedan. Visade på att stammarna var i bra skick givet fastighetens ålder.
 - Ny filmning kommer att ske i samband med stamspolning i vår.
 - Vissa liggande stammar i källarna skall bytas redan 2026.
- ”Bästa gissning” just nu är att det är omkring 10 år kvar till ett stambyte.

Gästlägenheterna in i bokningssystemet (Tomas)

- Vi har två övernattningsrum/gästlägenheter, i Vtt 8 och i Vtt 20.
- Bokas framgent (i januari) via ”tvättstugsystemet”.
- Max 7 aktiva bokningar per rum åt gången
- Avbokning senast en vecka innan.
- Kostnaden, 350kr/dygn, faktureras via månadsavin i efterhand.
- **Nycklarna** hanteras via fastighetsskötaren (Bosse) som tidigare.

Skalskyddsfrågan (Hans-Peter)

- I enlighet med beslut på årsstämma är ett par åtgärder aktuella
 - Övergång till nya porttelefoner/läsare, vilket samtidigt innebär övergång till kopieringsskyddade nyckelbrickor. (Hösten 2026?)
 - Förvaltaren håller på att ta in anbud för att kunna erbjuda medlemmar att förbättra sin inbrottssäkerhet (Våren 2026)
 - byta entrédörr?
 - installera "post-gate" (för att hindra uppdyrkning genom brevinkastet)?
 - ...eller byta ut gamla slitna låscylindrar.

Grannsamverkans trygghetsarbete i vårt område

På uppmaning av Södermalmspolisen höll Grannsamverkan mot brott den 12 november en så kallad trygghetsvandring i vårt område, till vilken alla i vår förening var inbjudna.

Området upplevs som tryggt, men vi fick in följande synpunkter: otillräcklig belysning på våra gårdar, hög växtlighet som skymmer sikten, portar och grindar som behöver åtgärdas, felaktigt parkerade elsparkcyklar, otrygghet i källaren samt externa ytor med dålig belysning.

Vi har sänt dessa förslag till styrelsen, fastighetsskötaren och Stockholms stad.

Det största upplevda problemet var dock grannfastigheten Katarina Bangata 80. Vårt kontaktombud Inger Jägerhorn hade i början av oktober kontakt med VD:n för fastighetsägaren Landia AB Jonas Ramstedt som försäkrade att uthyrningsföretaget Guestit AB hade "stenkoll". Tre veckor senare stängde polisen ner "hotellverksamheten" i huset. Jonas Ramstedt ringde då upp och sa att det nu ska bli vanliga hyreslägenheter i huset. Guestit har överklagat nedstängningen i en tio sidor lång inlaga till Förvaltningsrätten som vi tagit del av. Fortsättning följer.



Önskar er God Jul & Gott Nytt År!

Kanalen är HSB bostadsrättsföreningen Hamnkaptenens medlemsblad.

Vi utkommer normalt fyra gånger per år. Ansvarig utgivare är föreningens ordförande Per Hjalmarö. Redaktion: Shahla Safari.

Har ni tips på saker vi borde ta upp hör av er via mejl till: brf.hamnkaptenen@gmail.com

Föreningens hemsida: www.hamnkaptenen.se