



Färjanbladet

HSB:s brf. Färjan, Svarvargatan 4, 112 49 Stockholm. Telefon: 08-653 20 65
Orgnr: 702000-6909 E-post: styrelsen.farjan@bredband.net

No.4, 2009

Ekonomi 2009 Oförändrad avgift Ny övernattningslägenhet

*God Jul och
Gott Nytt år!*

ORDFÖRANDESPALTEN



Hej alla grannar!

Det har varit en otroligt hektisk höst i Färjan! Den mest intensiva, sedan jag började i styrelsen. Dels hade vi fasad/fönsterrenoveringen att avsluta och så skulle vi ta alla våra andra ärenden/projekt samtidigt. Men det har samtidigt varit väldigt roligt och lärorikt. Mina kol-

legor i styrelsen är dessutom väldigt kompetenta och drivna, så de startar igång nya och bra projekt hela tiden. Tack för era fantastiska insatser!

I föreningen har vi 29 st hyreslokaler av olika utförande och placering. Vi ser just nu över våra hyresavtal, för att uppdatera dem till gällande standard. Det sker en viss omsättning på hyreslokalerna i samband med detta.

Höststädningen av gården blev sen i år, tack vare renoveringarna, men nu är allt tiptopp och cykelstäl-len är tillbakaställda. Snälla: lås inte fast era cyklar runt gräsmattorna längre!!

En annan stilla önskan, så här i juletider, skulle vara att vi alla tar bättre hänsyn till varandra och vår gemensamma egendom. Stänga fönstren när vi har fest (det ekar så mellan husen!) Förvarna grannarna, kanske, så att de är beredda. Leta info på hemsidan, så får man kanske svar på sina frågor, innan man frågar någon och kanske får vänta på svaret. Väntan brukar göra att man blir irriterad och vi försöker hålla hemsidan uppdaterad. Säg till annars! Helt enkelt: allmänt sunt förnuft och en gemensam proaktivitet, vill jag ha av Tomten! Jag ber att få tillönska er alla lugn och ro över helgerna!

God Jul och Gott Nytt År!

önskar

Elisabeth Almgren, ordförande



Cykelinventeringen

Vi har nu rensat ut "överblivna" cyklar igen. Dessa har samlats ihop och kommer att auktioneras ut till våren. Om du missat att ta hand om din cykel, och därmed fått den bortplockad, ber vi dig kontakta styrelsen, så ordnar vi det, men helst till våren.

Att själv rota bland cyklarna, är inte en bra idé. Det kan bli rörigt där och upplevs av andra som om man kanske lägger sig till med cyklar man inte har rätt till.



Mejllistor upprättas

Styrelsen planerar att skicka ut regelbundna nyhetsbrev samt information om arbete i lägenheterna. Sådant arbete kan vara kabelarbete, radonmätningar, årliga kontroller eller liknande.

Vill du ha sådan information som medlem, skicka följande uppgifter: namn, lägenhetsnummer, uppgång, e-postadress till styrelsen.farjan@bredband.net

Din personliga information kommer endast att användas av styrelsen och inte delges andra.



Containern under hösten

Anledningen till att containern inte var här på det sätt som vi hoppats, är att containerbilarna haft svårt att ta sig till oss. Det har oftast handlat om felparkerade bilar i korsningen Industrigatan/Svarvargatan.

Detta har även varit anledningen till att soporna inte kunnat tömmas ibland.



Ställ in din cykel i förrådet i vinter

Ni som har cyklar fastlåsta vid staketet runt gräsmattan: dessa måste tas bort innan snöröjningen börjar! Detta är ett villkor från dem som kör plogbilarna, annars kan de inte göra ett bra jobb. Görs inte detta kan vi bli tvungna att ta bort dem och ersätter då INTE det trasiga låset. Med anledning av cykelinventeringen, finns det massor av plats i cykelförrådet. Ställ undan din cykel för vintern, så att den inte är i vägen de som skall städa efter fasadrenoveringen. Det ger ökad trivsel att hålla ordning på gården!



Felanmälan gällande tvättstugan

From nu felanmäler man allt i tvättstugan till HSB Service-Center. Det enda du behöver göra är att ringa 08-785 35 00 under kontorstid.

Det går självklart lika bra att mejla på servicecenter@stockholm.hsb.se



Ekonomi 2009

Föreningens ekonomi är något som påverkar alla oss var. Räkenskapsåret 2009 börjar närma sig sitt slut och vi kan nu börja summera ytterligare ett år av god ekonomi och med ett hus i väsentligt bättre kvalitet.

Det underliggande resultatet, det vill säga borträknat från årets stora renoveringar, hamnar antagligen runt ett överskott på 500 tkr i jämförelse med ett budgeterat överskott om 240 tkr. En mer färdig redogörelse görs som vanligt i samband med årsredovisningen och årsstämman i april/maj 2010.

Uppvärmning och sophantering

Den uteslutande största driftskostnaden är uppvärmning. Högre priser, kallare väder och en något varmare inomhustemperatur medför att uppvärmningen kostar mer än i budget. Kostnaderna för november/december är osäkra och påverkar resultatet förhållandevis mycket. Vidare har vi haft högre kostnader för löpande underhåll och hushållsopor.

Låga räntor

I den andra vågskålen finns mindre poster som vatten, el och städning. Förändringen att på ett mer effektivt sätt ta hand om återvinning (grovsopor) har medfört lägre kostnader, men inte i den utsträckning som vi hade hoppats. Vi har inte fått det nya systemet att fungera helt optimalt, men hoppas att detta ska ske under 2010. Den absolut största

kortsiktiga kostnadsbesparingen är ju dock självfallet räntekostnader. Det låga ränteläget har bidragit till att vi har haft ungefär 600 tkr lägre räntekostnader än budget. I slutet av 2009 ligger vi med drygt 60 procent rörliga räntor, vilket är något högre än vår långsiktiga plan, men det har verkligen gynnat oss. Den genomsnittliga räntan under året ligger strax över 3 procent, med högsta räntesats på 5,38 på ett äldre bundet lån och 1,16 för ett rörligt.

Vi gör med andra ord ett positivt underliggande resultat, men kommer att presentera ett stort negativt resultat i slutet av året. Årets stora renoveringar överstiger med råge vårt underliggande resultat. I balansräkningen löser vi dock upp detta med medel från vår fond för periodiskt underhåll.

Med utgångspunkt för vad som hänt under året kan man säga att medlemsavgiften varit hyggligt väl avvägd mot de varaktiga kostnader vi har. Delar av den stora renoveringen kommer att lånefinansieras. Vi har dock haft viss överlikviditet som vi har kunnat använda till denna renovering.

Vår ekonomi är bra och vi ser inte några större tecken på större negativa överraskningar. I nästa artikel tar vi upp 2010 års avgift som tillsvidare är densamma som under 2009. Vi arbetar oförtrutet vidare med att ytterligare förbättra vår gemensamma ekonomi och hoppas att vi fortsättningsvis kan bo i en förening med god service, bra boendekvalitet till en rimlig kostnad.

Marcus Widén, kassör

K-märkning

Våra fasader är K-märkta från Stadsbyggnadsmuseum. Detta innebär att INGENTING får sättas upp på fasaden, någonstans.

Det finns några få lägenheter, som satt upp t.ex. markiser, innan K-märkningen och de har kontrakt att få ha dem kvar. Det har kommit till styrelsens kännedom att det på sistone kommit upp fler saker på väggarna, och dessa kommer att behöva tas ner omgående.

Festlokalen...

....kommer inom kort att kunna bokas hos Benneboden igen. Betalning sker vid bokning. Detta sker för att undvika sena avbokningar som gör att lokalerna inte utnyttjas även om det finns intresserade. Festlokalen har använts för etablering vid renoveringen av fasaden/fönstren under året, men kommer inom kort att vara ledig.





Oförändrad månadsavgift tillsviðare

Styrelsen beslutade i oktober att tillsviðare behålla den månadsavgift vi haft under 2009. I denna artikel förklarar vi orsakerna till vårt beslut och hur vi tänker agera framöver. För det första vill vi säga att vår ekonomi är fortsatt stark. Avgiften i en bostadsrättsförening sätts utifrån ett par olika principer med olika tidshorisont som utgångspunkt. Beslutet tas utifrån förväntningar om de vardagliga driftkostnaderna, räntekostnader, behov av renoveringar och hyresnivåer på våra hyreslokaler.

Nya avtal 2011- 2013

För de vardagliga driftkostnaderna såsom värme, fastighetsskötsel och dylikt gör vi prognoser av kostnadsutvecklingen de närmaste fem åren. En stor del av kostnaderna kan vi dessvärre inte helt styra utan prognoserna följer någon form av lämplig trend uppåt. Kostnaderna för vår ekonomiska och administrativa förvaltning, markförvaltning och fastighetsskötsel bestäms i treåriga avtal. Vi kommer under 2010 att förhandla nya avtal för perioden 2011-2013. När det gäller hyreslokaler sträcker de sig på liknande sätt normalt över tre år, men omförhandlas kontinuerligt.

Räntekostnaden

Räntekostnader följer till skillnad från övriga kostnadsslag ingen uppåtgående trend. Eftersom räntan varierar runt ett genomsnitt är det den långsiktiga räntekostnaden som är relevant för föreningsavgiften. Räntekostnad är ett sätt att sprida kostnader för underhåll över en längre period, så att inte medlemmar under en kort tidsperiod ska drabbas extra hårt i samband med stora renoveringar. Det innebär att

kortsiktiga förändringar av ränteläget inte kommer att påverka avgiften utan över-/underskott kommer att slå direkt på resultatet och kan exempelvis användas till amortering av existerande lån eller ge ett negativt resultat.

Avsättning underhåll

En annan viktig aspekt är hur vår balansräkning ser ut och speciellt vår yttre underhållsfond. Vi sätter årligen av medel baserat på de framtida renoveringar vi ska göra. Avsättningen bestäms utifrån vår underhållsplan där föreningens samtliga periodiska underhålls behandlas. Årets stora renovering påverkar underhållsplanen på ett väsentligt sätt. Genomgången av underhållsplanen har därför föresenats och kommer att genomföras under de närmaste månaderna. Vi vill därför avvakta årets bokslut och räkna igenom balansräkningen, och se om vi behöver ändra avsättningen.

Månadsavgiften

Styrelsens beslut om att behålla månadsavgiften oförändrad grundade sig på att vi inte vill ta något förhastat beslut. Styrelsen vill med denna artikel vara helt öppna med hur vi har tänkt och hur vi tänker framöver. Föreningens ekonomi är i dagsläget bra. Det finns dock potential att ytterligare förbättra den, men detta beror på hur våra framtida förhandlingar går samt vilket renoveringsbehov vi ser framöver. Vi återkommer därför under 2010 med hur vi ser på föreningsavgiften.

Marcus Widén, kassör

NY ÖVERNATTNINGSLÄGENHET

Vi har nu äntligen fått loss en lämplig lokal för att iordningställa en andra övernattningslägenhet. Den nuvarande övernattningslägenhet har varit en succé och vi vet att efterfrågan varit större än utbudet. Beläggningen har under 2009 har varit ca 18 dagar per månad.

Efter att ha renoverat under två år känns det därför skönt att förbättra våra möjligheter att bo och verka i Brf Färjan. Den nya övernattningslägenheten finns i uppgång H och omfattar 35 kvm med plats för 6 bäddar, toalett och dusch. Hyran för de två lägenheterna är tillsviðare de gamla vanliga 300 kr. Benneboden fortsätter att göra ett fantastiskt jobb med att tillhandahålla pärmen för bokning och ta emot betalning, deposition och ge ut nycklar.

Vi hoppas att även den andra lägenheten ska vara till nytta för alla oss medlemmar som vill kunna husera besök av nära och kära.



Lägenhetsregistret

Lantmäteriet håller på statens uppdrag att färdigställa ett lägenhetsregister. Styrelsen har under hösten samlat in uppgifter som sedan ska ligga till grund för detta register. Det nationella lägenhetsregistret har två huvudsyften. För det första är det ett sätt att räkna antalet lägenheter och deras storlek och beskaffenheter. Det andra syftet är att vi framöver kommer att vara folkbokförda på en lägenhet istället för i en fastighet som nu är fallet. Varje lägenhet i Brf Färjan kommer framöver att ha ett officiellt lägenhetsnummer baserat på adress, våningsplan och nummer på lägenhet. Vi kommer dock parallellt att bevara de lägenhetsnummer som vi tidigare haft inom föreningen. Detta för att förenkla våra system, så tillsvidare ska ni i kommunikation med styrelsen och våra förvaltare använda er av de för föreningen vanliga lägenhetsnummer.

Marcus Widén

Saker i trapphusen

Dessvärre måste vi återigen påminna om att det är absolut förbjudet att förvara NÅGONTING i trapphusen enligt brandskyddslagen. **Vid en snabbkoll hittade vi t.ex. 2 barnvagnar i S.**



Om en brand inträffar, och detta är den tid på året då detta är vanligast, tack vare glömda ljus, så är utrymningsvägarna blockerade och människor kan omkomma. Dessutom har det hänt att barnvagnar har använts till att starta bränder i trapphus. Vi uppmanar till omedelbar rättelse.

Gården har 1000 ögon...

För mer info: håll utkik i portuppgångarna!

Färjans Forum

Missade inte vår nya webbplats med forumet för diskussioner! www.hsb.se/stockholm/farjan

Vindsförråd i Brf Färjan

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd, det är uppmärkt med ett nummer motsvarande ditt lägenhetsnr. Vi vill uppmana alla att sätta lås på sitt förråd då det tyvärr annars tenderar att utnyttjas som grovsoprum.

Erbjudande om städning till dig som bor i brf Färjan och Dykaren

HomeSupport är ett företag som lever upp till namnet. En modern hemhjälp som erbjuder olika former av tjänster som kan behövas hemma, från bredband till städning.

Jag heter Mattias Ripoll, arbetar med HomeSupport och bor själv i brf Färjan. Det är också anledningen till att vi skapat ett specialerbjudande vad gäller städning, speciellt för dig som bor i fastigheten.

För endast 125 kr/timmen efter skattereduktion (du betalar bara 50 % av arbetskostnaden) kan du välja mellan två olika typer av städning – veckostädning och storstädning. Vad som ingår i städningen kan du läsa mer om på vår hemsida.

Intresseanmälan

Tycker du att det låter intressant kan du anmäla ditt intresse via webben, www.homesupport.se/farjan, eller till Sofia Strömberg, sofia.stromberg@homesupport.se eller telefon 08-402 66 69.

Med vänliga hälsningar

Mattias Ripoll i 32 M
HomeSupport

HomeSupport
www.homesupport.se/farjan

Var vill du fira nästa jul?

Berätta om ditt önskeboende så letar vi.

Fyll i önskelistan på
www.husmanhagberg.se
En nöjdare jul och ett gott nytt år
önskar vi på HusmanHagberg.



Nu är snart 2009 slut och jag har haft nöjet att förmedla flera lägenheter i Färjan under det gångna året. Jag tackar för förtroendet och hoppas att vi ses under 2010.

Går du i flyttankar? Vi har öppet i mellandagarna så passa på att boka in ett rådgivningsmöte.

Med vänlig hälsning

Anette Högberg

Din lokala fastighetsmäklare i Färjan

Telefon: 0709-46 00 10

E-mail: anette.hogberg@husmanhagberg.se

 **HusmanHagberg®**

www.husmanhagberg.se

Vem ska jag kontakta?

Styrelsen kan du träffa varje **helgfri torsdag udda veckor** kl 19-20. Styrelserummet ligger mitt emot tvättstugan på Svarvargatan 4. Däremellan når du oss via e-post styrelsen.farjan@bredband.net eller telefon 08-653 20 65 (telefonsvarare).

Titta även på vår hemsida www.hsb.se/stockholm/farjan för mer info. Många ärenden går fortare om ni vänder er direkt till rätt instans; förvaltaren, feljouren eller annat nummer. Förbered även de ärenden som ni har till styrelsen.

Allmänna frågor

Avikopior, OCR-nr, blanketter, 2:a handsuthyrning m m.

Service Center

Dagtid: 08-785 35 00

Bokningscylinder till tvätttrummet

Självkostnadspris 250 kr. Medtag legitimation.

Styrelserummet

Torsdagar kl 19-20 udda veckor

Bredband

Om du vill skaffa eller har problem med ditt Bredband

Bredbandsbolaget

0770-777 000

Elförbrukning i lägenheten

08-653 20 65
styrelsen.farjan@bredband.net

Fel inne i lägenheten eller uppgången?

Droppande kranar, fel på elementet, fel på låset etc. Obs! att vid vissa fel i lägenheten får du stå för kostnaden själv. Se stadgarna.

Service Center

Dagtid: 08-785 35 00
Jour: 08-695 00 00

Försäkringsbolag

Försäkringsnummer
1024.284038-1

HSB Hemförsäkring

Marsh
08-546 240 10

Hyra av lokaler till lokalgruppen

Annelie Amboldt 08-785 31 04
Margareta Carlsson 08-785 31 08
lokalavtal@stockholm.hsb.se

Hyra en garageplats/box

HSB
Marianne Cedergren
08-785 30 00
marianne.cedergren@stockholm.hsb.se

Hyra ett extra vindsförråd

styrelsen.farjan@bredband.net
08-653 20 65

Hämta eller lämna nyckel till garageplats/box

Medtag legitimation.

Styrelserummet

Svarvargatan 4
Torsdagar kl 19-20 udda veckor

Lånet ska förnyas och banken vill veta värdet på lägenheten

Tyvärr så kan vi inte hjälpa till med dessa uppgifter.

Mäklarinfo

På Färjans hemsida finns aktuell mäklarinfo

Hemsidan

www.hsb.se/stockholm/farjan

Ombyggnad/rivning av vägg

Lämna en ansökan i brevlådan till styrelserummet, Svarvargatan 4, med ritning samt intyg om att väggen inte är bärande. Intyget ska vara utfärdat av auktoriserad fackman. Ritningar på lägenheterna kan ni få från Stadsbyggnadskontoret. När du har fått ett skriftligt beslut ifrån styrelsen kan du börja med ombyggnationen

Parkering på gården

Parkeringsförbud gäller utom för i- och urlastning.

Länsparkering

08-735 60 20

Parkering utanför garaget eller portalen på Svarvargatan 4

Gatukontoret
08-651 00 00

Rättor eller ohyra i lägenheten

Anticimex
08-19 00 30

Spisbyte

Om du vill byta gasspisen mot elspis så måste bytet göras av certifierad fackman. 3 fas el finns framdraget till lägenheten.

Störningar av grannar

Blir du störd av grannen måste du själv ta kontakt med denne och försöka lösa problemet. Hjälper inte det kan du lämna ett skriftligt klagomål till styrelsen, Svarvargatan 4.

TV-kanalerna stämmer ej

Knacka på hos grannarna först. Det kan vara så att någon renoverar och inte är medveten om att TV-jacken är seriekopplade.

Com Hem

0771-55 00 00

**Styrelsen kan
du träffa varje
helgfri torsdag
udda veckor kl 19-20.**

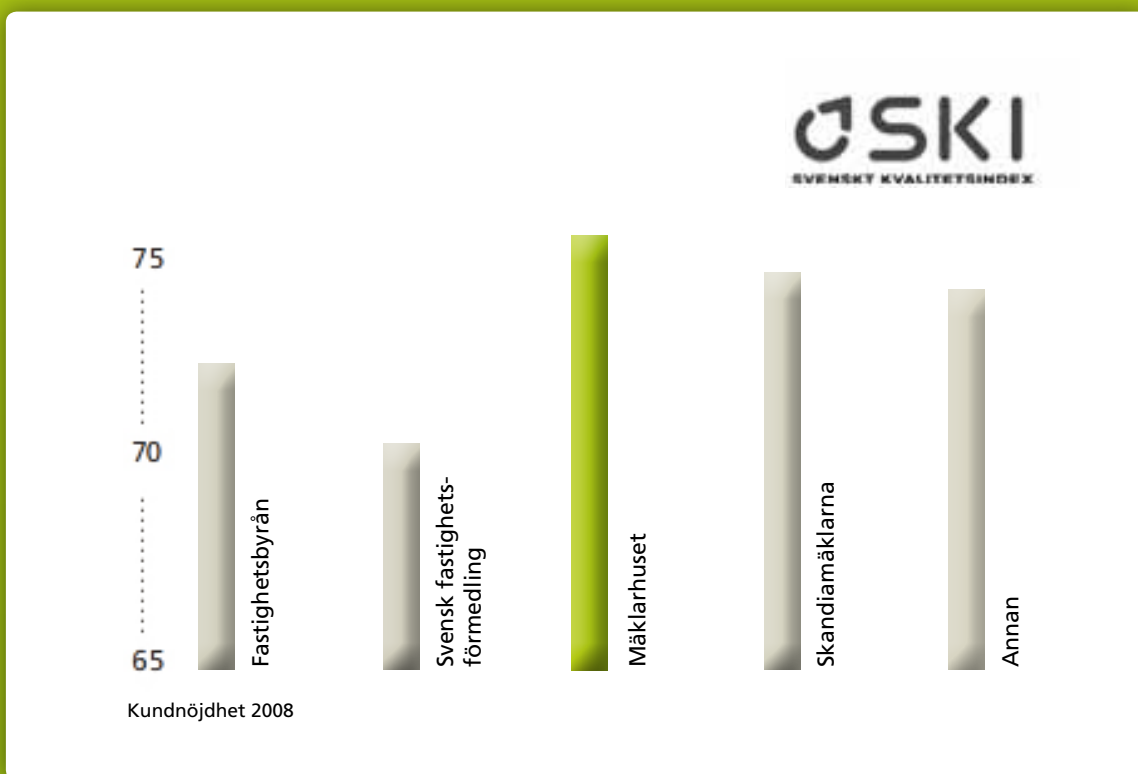
Anlita oss när du ska sälja!



Inte störst. Men bäst

Mäklarhuset bildades 1973 och förmedlade bostäder i Göteborg med omnejd. 1998 utvecklades Mäklarhuset till en rikstäckande kedja av skickliga fristående fastighetsmäklare. Idag är vi den tredje största mäklarkedjan i Sverige.

Sedan 20 år tillbaka gör Svenskt Kvalitetsindex, SKI, mätningar i olika branscher för att utröna hur nöjda kunderna är. Mäklarhuset fick bäst betyg av säljarna, i jämförelse med Svensk Fastighetsförmedling, Fastighetsbyrån, Skandiamäklarna och "Annan" d.v.s. lokala mäklare.



MÄKLARHUSET

Mäklarhuset Innerstan AB Norr Mälarstrand 72 Telefon: 08-650 70 00