



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, 2007

Ekonomi 2007 och framåt.

Värmen i lägenheterna.

Nya elpriser.



God Jul önskar Styrelsen

Ordförandespalten



Hej grannar!

Denna höst har troligen varit en av de mest hektiska i min historia i Färjans styrelse. Vi har så många olika processer på gång samtidigt.

Upphandling pågår!

Vi håller på att upphandla nya avtal till både vår tekniska och administrativa förvaltning. Har fått in 5 anbud och sitter som bäst och går igenom det. Vi hoppas kunna spara någon krona och få chansen att se vad alla de olika har att erbjuda.

Tvättstugan

Tvättstugan är i det närmaste ommålad och klar. Visst blev det fint med det ljusare färgerna!

Missa inte Bredbandsbolagets erbjudande!

Vi har övertygat Bredbandsbolaget att komma med ett erbjudande (faktiskt samma som förra året!) till alla er som inte anslöt er då. Många gjorde det och vi är nu uppe i 80% anslutning. Snart börjar det bli aktuellt att lägga in det i hyran...

Erbjudandet är mycket förmånligt: 150 kr för både bredband(100 mbit) och iptelefoni.

Gasspisar

Många av våra gasspisar kommer att visa sig för gamla för att klara av bytet till naturgas. Vi kommer då att tvingas byta. Detta skall vara klart 2009 och alla som berörs, kommer att få ett brev från Fortum med ett erbjudande. Just nu är erbjudandet 30% rabatt på spis och fri installation. Kolla på www.fortum.se Men det kommer kanske fler? Det hoppas jag, då jag kommer att bli tvungen att byta. Har i alla fall lagt in det i min budget framöver, så att det inte kommer som en chock då. Gasspisar är ofta dyrare än elpisar, som alla säkert vet.

Nästa upphandling

Under våren-sommaren-hösten kommer en sektion av fasaden (mellan upg. T-C) att renoveras, övriga fasaden berörs ej. Alla fönster mot gården i Färjan kommer också att målas om, de övriga under följande somrar. Som sagt: en mycket intensiv höst! Som tur är får vi alla lite ledigt snart!

God Jul!

önskar

Elisabeth Almgren

Ordförande Brf Färjan



Värmen i lägenheterna

I 99 % av fallen där fastighetsskötaren eller styrelsens representant kommer ut till en lägenhet, efter rapport om låg värme, har innehavaren inte kontrollerat enligt vår, många gånger, utskickade lista. Detta leder till en massa bortslösad tid för både dessa personer och innehavaren av lägenheten, som brukar tycka det är lite pinsamt också!

Innan du ringer och anmäler låg värme i lägenheten till felanmälan, kolla följande: (så löses det mesta)

- ✓ Täta fönstren, det har du själv ansvar för
- ✓ Täta även ytterdörren och kontrollera att inte trappuppgången är väldigt kall, anmäl i så fall det!
- ✓ Se till att spaltventilerna under fönstren är stängda
- ✓ Se till att ventilen i skafferiet är ordentligt stängd
- ✓ Nytt element i lägenheten skall vara lika stort som det gamla
- ✓ Är elementen luftade på länge?
- ✓ Ställ ingenting framför elementen, det hindrar cirkulationen
- ✓ Handdukstorken i badrummet ger bra värme och är ett bra komplement när det är som kallast
- ✓ Tillse att ventilen längst ner i badrummet är stängd, den övre kan vara öppen

Är dessa saker kollade och åtgärdade och det fortfarande är kallt: ring felanmälan.

Om fastighetsskötaren kommer till din lägenhet efter felanmälan för att mäta och värmen visar sig vara över 20 grader, får du själv betala hans besök med 315 kr + moms.

Ekonomi 2007 och framåt



Jag har i Färjanbladet tidigare berättat att vi i år går mot ett rekordstort överskott i våra finanser. Det ser för närvarande ut att landa någonstans runt 2 mkr i överskott, vilket beror på turliga omständigheter (snöfattig vinter) och engångseffekter (skadereglering mot

försäkringsbolag), men också på omförhandling av avtal och vår minskade belåning.

Budgeten 2008

Nästa år händer mycket i brf Färjan och en hel del påverkar vår ekonomi. Vi kommer sannolikt att renovera en del av fasaden, några trapphus samt måla om en hel del fönster. Detta kommer att kosta oss 2,5-3 mkr, pengar vi kommer att ta ur vår fond för periodiska underhåll.

Det har väl inte undgått någon att fastighetsskatten slopas 2008 och ersätts av en kommunal avgift. Denna förändring innebär en kostnadsbesparing för oss om 274 kkr, alltså ca 560 kr per lägenhet och år.

Det har väl heller ej passerat någon obemärkt att riksbanken har höjt sin styrränta väsentligt under drygt ett års tid. Vi räknar med ytterligare höjningar av räntan under nästa år och detta får genomslag på våra räntekostnader med ca 300 kkr, då ca hälften av våra lån ligger med rörlig ränta.

Under slutet av 2007 har vi förhandlat till oss bättre villkor för teknisk- respektive administrativ förvaltning. Detta ser ut att ge en besparing om ca 150 kkr per år.

Avgiftssänkning 2008

Mot bakgrund till de ovan nämnda antaganden i budgeten samt antaganden om inflationen och andra index, har styrelsen beslutat att sänka medlemsavgifterna nästa år med 5 procent.

Prognos 2009-2012

Min bedömning är att vi har god framförhållning och balans i vår ekonomi. Därför är det egentligen bara inflationen som kommer att tvinga oss att börja höja medlemsavgifterna med 1-3% från år 2010 och framåt. Skulle däremot beskattningen av föreningen eller ränteläget ändras dramatiskt under dessa år, kommer detta troligen få genomslag på medlemsavgifterna.



God jul och gott nytt år!

Pedro Maltez

Kassör



Ny fräsch tvättstuga...

... eller vi kanske ska säga tvättstugor. Som ni säkert har märkt har vi renoverat tvättstugorna så att vi nu kan tvätta i en fräsch miljö. Hela kalaset gick på ca 220 000 kr, eller omkring 450 kr per lägenhet.

Vi är ganska många i föreningen, så vi sliter ganska mycket på våra inventarier. Vi har hittills under året spenderat 130 000 på nya moderna tvättmaskiner och en tvättmaskin byts ut vart 5-8 år. I gengäld är de nya moderna tvättmaskinerna betydligt mer effektiva och energisnåla.

Vi hoppas att ni uppskattar renoveringen.



Vind i seglen för Färjan

Vi har äntligen lämnat vårt höga bundna elpris och kan nu lägga upp en ny lite mer långsiktig strategi för vår elleverans. Vi kommer att investera i vindkraftsel och därmed ytterligare förstärka Färjans ansvarstagande för miljön.

Elleveransen till Färjans medlemmar och hyresgäster har under ett år varit bundet till Fortum och med ett ganska högt pris. I samband med att avtalet har gått ut har vi gjort en bredare översyn hur vi ska minska våra kostnader för el. Kostnaderna för el består av en avgift för våra två abonnemang, ett pris för själva elen och sedan punktskatter, elcertifikatsavgift och moms. För er som är nya medlemmar i föreningen så kan det vara på plats att säga att vi i Färjan har ett abonnemang per hus och föreningen köper in el och debiterar sedan medlemmar och hyresgäster för den förbrukning som ni har.

Rörligt avtal

Egentligen är det bara elpriset som vi kan förhandla om, vilket utgör drygt en tredjedel av det totala priset (se diagram 1). När det gäller att välja avtalslängd har vi valt att lägga oss rörligt. Det innebär att vårt elpris följer prisinställningen på den nordiska elbörsen Nord Pool. Är det en bra strategi? Nja, det är alltid svårt att säga. Precis som för räntor kan det finnas situationer då det är fördelaktigt att välja ett bundet avtal. Men i likhet med räntor är ett rörligt pris billigast på lång sikt, det gäller historiskt och mycket talar för att det även kommer vara så i fortsättningen. Det innebär att elpriset kommer att förändras under året och att man ibland tillfälligt kan få betala lite mer, men å andra sidan gynnas man då priset går ner (se diagram 2).

Ny leverantör

Vi har även valt att byta elleverantör till ett företag som heter o2 Energi. O2 är Sveriges största producent av vindkraftsel, det är faktiskt så att de har 100 procent vindkraftsel i sin produktion. Med o2 Energi har vi möjlighet att köpa andelar i vindkraftsel. För 5000 kr får man köpa 1000 KWh el till ett väldigt lågt pris, ca 13 öre istället för drygt 40 öre som det är just nu. Eftersom vi i Färjan konsumerar 1 300 000 KWh blir det en ganska stor investering att köpa vindkraft för all el. Styrelsen har beslutat att köpa andelar som motsvarar den förbrukning vi gemensamt har för tvättstugor, trappuppgångar etc. I samband med nästa årsstämma kommer vi ta upp frågan om ni anser att vi ska fortsätta att investera i vindkraftsel även för er räknings skull.

Besparingen (lägre elpris) motsvarar en ränta strax

över 6 procent med dagens elpris, vilket måste anses som en ganska bra inlåningsränta. I tabellen nedan redovisar vi det nya elpriset för december uppdelat på de olika delarna. En annan viktig aspekt är att den rörliga delen av nätavgiften minskar med ca 35 öre/KWh under april-oktober. Det innebär att vi kommer att få ett lägre pris under dessa månader.

Vi hoppas att den nya strategin för elleverans till Färjan ska bli bra och vi ser med spänning fram emot våra erfarenheter med ett nytt elbolag, o2 Energi.

Nätavgift	fast	60 kr / lgh / år
	Rörligt	43 öre/KWh
Elleverans	Elpris	40 öre/KWh
	Elcertifikat	3,6 öre/KWh
	Punktskatt	26,4 öre/KWh
	Moms	28,3 öre/KWh
Totalt		1,41 öre/KWh

Diagram 1

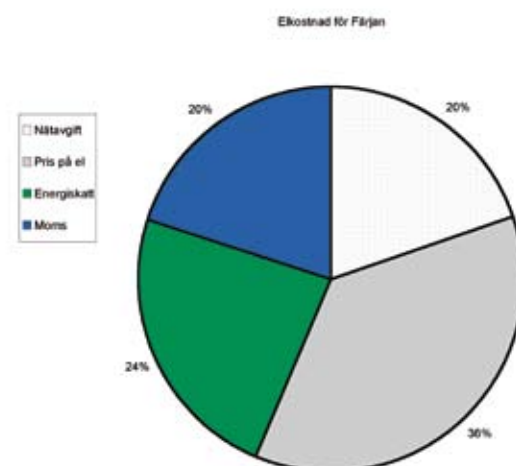
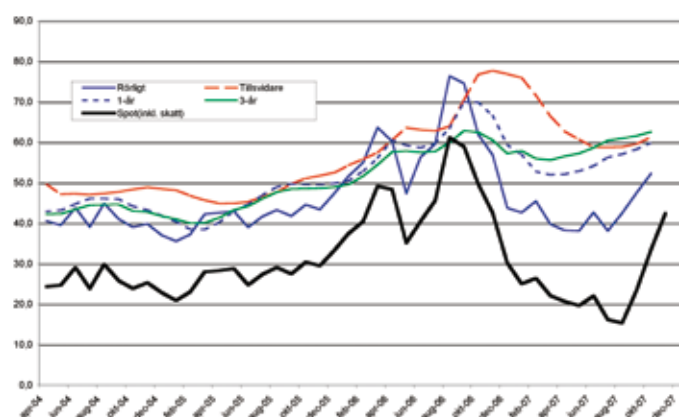


Diagram 2



✿ Du som...

... renoverar din lägenhet måste även hålla rent i trappan. Vi andra vill inte dra in ditt damm i våra lägenheter och städfirman har inte betalt för att byggstäda.

Om detta inte efterföljs kommer styrelsen att debitera dig för extra städningar av trapphuset utan att först ha givit dig en påminnelse om städningen. För många bygger om för att vi skall kunna påminna alla.

Det är inte bara golvet som skall vara rent: även alla lister runt dörrar, trapppräcken och fönster.

✿ Barnvagnsparkering...

...finns numera is i cykelförrådets yttre rum.

✿ Vindsförråd...

... finns att hyra igen. Från 250 kr/mån. Kontakta styrelsen om du är intresserad.

✿ Man får absolut inte...

... ha mattor eller dylikt utanför sin dörr och inte ställa ut sina sopor. Detta gäller även barnvagnar. Ingenting får helt enkelt förvaras i trapphusen. Anmäl saker i trapporna till styrelsen. Vid en kontroll åker vi på böter och då kommer vi att skicka den vidare till den som brutit denna lag. Vid ev. brand, kan folk kanske inte ta sig ut och då får man deras liv på sitt samvete.

✿ Övernattningslägenheten och Festlokalen...

...bokas hos Benneboden. Betalning sker vid bokning. Detta sker för att undvika sena avbokningar som gör att lokalerna inte utnyttjas även om det finns intresserade.

✿ Jouren inte gratis...

...har du fel i lägenheten eller i uppgången ska du i första hand ringa till felanmälan på telefon 08-578 775 70. Vid akuta fel när felanmälan har stängt för dagen kan du ringa till jouren på telefon 08-695 00 00. Observera att det är du som boende som står för kostnaden vid fel som enligt stadgarna är den boendes eget ansvar och att dessa fel inte åtgärdas på jourtid. Exempel på sådant är fel på vitvaror eller fel på låset till lägenhetsdörren. För information om vilka fel som är de boendes eget ansvar, se stadgarna.

✿ 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.

Nya ledamöter sökes till styrelsen

Omsättning bland styrelsens ledamöter speglar i stort sätt omsättningen bland Färjans medlemmar. En av våra ledamöter har under hösten flaggat för att han kommer att flytta under våren, varför vi nu söker nya kandidater till styrelsen för tillträde vid ordinarie stämma. För att underlätta för den som kan vara intresserad av att sitta i styrelsen, kan ni alltid kontakta styrelseordförande Elisabeth Almgren och vice ordförande Nils Sandstedt. Och



i samband vårens ordinarie jourtimmar (torsdagar ojämnta veckor kl. 19.00) komma ner och prata med någon i styrelsen om styrelsearbetet, ställa frågor och anmäla sitt intresse, för att bli kontaktad av oss. Väl mött!

Kopiera nycklar

Ska ni kopiera nycklar så använd er av Kungslås på Fleminggatan. Många har nycklar kopierade på andra ställen och ibland passar dessa dåligt i våra portar och orsakar mycket slitage och fastnar även ibland, till besvär för alla. Ny originalnyckel kostar 95 kr.

Pekpinnen!

Rasta inte din hund på gården!
Tänk på att vi skall ligga och sola där din hund har kissat, våra barn skall leka där, inte särskilt trevligt!!!



M.Backlunds Fastighetservice AB

Totalrenoveringar av lägenheter.
Utför stora som små renoveringar av lägenheter och kontor.
Samarbetar med Brf Färjan och utför arbeten i fastigheterna.
Maila om offert.

ENTREPRENAD INOM:

- ✓ Byggnadsarbete
- ✓ Elarbete
- ✓ Målningsarbete
- ✓ Köksrenovering
- ✓ Finsnickeri
- ✓ Badrumsrenovering
- ✓ Golvslipning
- ✓ Plattsättning
- ✓ Glasarbete
- ✓ Säkerhetsdörrar
- ✓ Mark & Altanarbete

M.BACKLUNDS
FASTIGHETSSERVICE AB

Mobil 0703 79 76 91 e-post: backlund.fast@telia.com
Entreprenadförsäkring och F-skattesedel finns.

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.

Andrahandsuthyrning **HSB förvaltaren**
Marie Öfverlund
08-785 30 00
marie.ofwerlund@stockholm.hsb.se

Bokningscyklinder till tvättrummet **Styrelserummet**
Torsdagar kl 19-20 udda veckor
Självkostnadspris 250 kr.
Medtag legitimation.

Bredband **Bredbandsbolaget**
Om du vill skaffa eller har problem med ditt Bredband
020-71 00 70

Elförbrukning i lägenheten 08-653 20 65
styrelsen.farjan@bredband.net

Fel inne i lägenheten eller uppgången? **Felanmälan**
Dagtid: 08-578 775 60
Jour: 08-695 00 00
Droppande kranar, fel på elementet, fel på låset etc. Obs! att vid vissa fel i lägenheten får du stå för kostnaden själv. Se stadgarna.

Försäkringsbolag **HSB Hemförsäkring Marsh**
Försäkringsnummer 1024.284038-1
08-546 240 10

Hyra en lokal **HSB förvaltaren**
Ibland finns det en och annan mindre eller större lokal till uthyrning.
Marie Öfverlund
08-785 30 00
marie.ofwerlund@stockholm.hsb.se

Hyra en garageplats/box **HSB**
Birgitta Rådén
08-785 30 00
birgitta.raden@stockholm.hsb.se

Hyra ett extra vindsförråd styrelsen.farjan@bredband.net
08-653 20 65

Hyresavin verkar oklar **HSB**
Elisabeth Vought
08-785 30 00
elisabeth.vougt@stockholm.hsb.se

Hämta eller lämna nyckel till garageplats/box **Styrelserummet**
Svarvargatan 4
Torsdagar kl 19-20 udda veckor
Medtag legitimation.

Lånet ska förnyas och banken vill veta värdet på lägenheten
Tyvärr så kan vi inte hjälpa till med dessa uppgifter.

Mäklarinfo **Hemsidan**
På Färjans hemsida finns www.hsb.se/stockholm/farjan aktuell mäklarinfo

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. HSB kan hjälpa till med intyget, ring 08-785 30 00 sök Marie Öfverlund. Kostnaden för detta står du för själv. 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 **Länsparkering**
Parkeringsförbud gäller utom för i- och urlastning.
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 **AT/ Installation**
Knacka på hos grannarna 020-66 85 00
först. Det kan vara så att någon renoverar och inte är medveten om att TV-jacken är seriekopplade.

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



God Jul alla Färjanmedlemmar!

Vi på HusmanHagberg tackar för det gångna året och för att ha fått nöjet att förmedla många trevliga bostäder i er förening.

Vi hoppas på ett fortsatt gott samarbete och ert förtroende även under 2008.

God Jul och Gott Nytt År
Önskar vi på HusmanHagberg