



# 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.3, 2006



**Ekonomi första halvåret 2006**

**Nya rutiner för bokning av föreningslokalen  
och övernattningslägenheten**

**Nytt bredbandsavtal**

**Cykelrensning i höst**

**Ny barnvagnsparkering**



## Ordförandespalten

### Vilken sommar!

Vilken underbar sommar vi fick! Rikligt med sol, för att kunna ladda batterierna. Det verkar också som, glädjande nog, att många tagit chansen att leva och umgås på gårdarna! Säkert har många nya band mellan grannar stärkts. Kanske något ansträngts också, men det får en egen artikel.

### Inventering gasinstallationer

Vi rivstartade hösten med en inventering av våra gas-installationer. Redan vid första tillfället kom Fortum in i 70 % av lägenheterna, vilket de tackar för, detta är inte fritt val, utan obligatoriskt.

Denna höst går ju i valets tecken, och det kommer även styrelsen att få känna av. Fle- ra avtal kommer att behöva förnyas. Vi tar in anbud och väger de olika buden mot varandra. Gärna mer ekonomiska lösningar, men utan att minska på servicen!

### Bredband/telefoniavtal

Redan är ju bredbands/telefoniavtalet klart, med otroliga erbjudanden, som jag hoppas många kommer att välja att anta! För egen del, kan jag säga, att Telia får säga adjö till mig som kund. Mer kan jag inte avslöja, men ni kommer snart att få en mycket trevlig överraskning i brevlådan!

I övrigt blir det container som vanligt och en ny cykelrensning (det är nu 2 år sedan sist!) **GLÖM INTE ATT STÄLLA IN ERA CYKLAR ÖVER VINTERN!!!!** Våra snöröjningsfordon behöver plats!

Dessutom jobbar vi vidare på lite olika idéer, som jag tror många kommer att bli glada över, när de är klara att lansera. Det är alla de där roliga idéerna, som gör det extra stimulerande att få vara en del av styrningen av denna skuta!

Ha en trevlig, och med vårt vackra vildvins färger, en fantastisk höst!  
önskar

*Elisabeth Almgren*  
Ordförande Brf Färjan



# Ekonomi första halvåret 2006



Första halvåret har gått och det är dags att sammanfatta ekonomin för detta halvår. På det hela taget kan vi åter säga att ekonomin är relativt god. Fjölårets överskott ser ut att upprepa sig även 2006. Hittills i år verkar överskottet vara cirka 300 000 kr.

Planen är att göra överskott för att nästa år kunna renovera fasaden. I dagsläget vet vi inte riktigt hur omfattande renovering vi behöver göra, men vi kommer att behöva låna en del. Just nu håller vi på att ta fram en helt ny underhållsplan för att få större kontroll på de långsiktiga underhåll som behöver göras.

### Dyr snöröjning

I år har vi sänkt kostnaderna för bl a försäkring och värme. Räntan har varit fortsatt låg. Det löpande underhållet har varit något eftersatt eftersom vi dels har bytt person som gjort fastighetsskötseln och dels för att en del arbeten, bl a portrenovering, gjorts under sommaren. Det som dragit iväg under första halvåret var snöröjningen. Snön vräkte som bekant ner i februari och mars och det återspeglas i väsentligt höjda kostnader för snöskottning. Inkomstskatten och fast-

ighetsskatten har fortsatt öka jämfört med 2005, men det var väntat.

Under året har intäkter börjat trilla in från uthyrningen av övernattningslägenheten och föreningslokalen. Dessa intäkter är välbehövliga för att finansiera iordningställandet av lokalerna men också för den framtida driften.

### Ökade kostnader år 2007

Vi verkar i dagsläget fått kontroll över driftskostnader för markskötsel, teknisk förvaltning, städ och andra löpande kostnader. Inför nästa år är osäkerheten kring fastighetsskatten stor och därigenom också inkomstskatten. Båda skatterna är beroende av taxeringsvärdena, något som diskuterats mycket i valrörelsen. I Stockholm har det talats om ökning av taxeringsvärdet på 20-30 procent! Räntan är givetvis också osäker. Kommer den att sticka iväg under 2007? För 2007 får vi räkna med en avgiftshöjning på två eller tre procent enligt den femårsprognos som ligger.

*Peter Moilanen*  
Ekonomiansvarig Färjan

## 3-fas el

Enligt informationen som gått ut till de boende så har vi begränsad el i våra lägenheter. Detta är en sanning med modifikation då det i stammarna faktiskt är 3-fas el med tillräckliga säkringar per fas, det som däremot stämmer är att de flesta lägenheter har 2-fas el draget i själva lägenheterna, detta går dock att byta för en certifierad elektriker. Vi beklagar att informationen tidigare inte varit tillräcklig men detta är uppgifter vi precis fått fram.

**TÄNK PÅ ATT!**  
Trapphuset är Din egen UTRYMNINGSVÄG och vår 'Angreppsväg' vid inträffad brand eller sjukdom.  
Belamra därför inte trapphuset med hindrande eller brännbara föremål.  
Nästa liv vi försöker rädda kan vara Ditt eget.

Brandchefen

## Vad betalar varje lägenhet egentligen?

Svaret är inte så enkelt att ge eftersom vi, förutom den avgift som varje lägenhet betalar per månad, också får intäkter av uthyrda lokaler, garage samt uthyrning av lägenhet och föreningslokal. Men låt oss ändå experimentera och ge en summa per lägenhet. I föreningen finns 487 lägenheter och kostnaden per lägenhet blev då för 2005:

Värme _____	<b>5 316 kr</b>
Vatten _____	<b>873 kr</b>
Sophämtning _____	<b>797 kr</b>
Fastighetsskötsel och städ _____	<b>4 589 kr</b>
Löpande underhåll _____	<b>1 949 kr</b>
Försäkring _____	<b>214 kr</b>
Kabel TV _____	<b>444 kr</b>
Fastighetsskatt _____	<b>2 437 kr</b>
Inkomstskatt _____	<b>2 856 kr</b>
Räntekostnader _____	<b>3 864 kr</b>

Varje hundralapp vi sparar in per lägenhet ger alltså minskade kostnader med 48 700 kr. En avgiftshöjning på en procent motsvarar i dagsläget cirka 124 000 kr mer eller mindre för hela Färjan.

*Peter Moilanen*  
Ekonomiansvarig Färjan



## Container i höst

Varje vår och höst tar vi hit en container som en service till alla! Där får alla kasta saker, dock inte elartiklar (finns en elbur i grovsoprummet), målarburkar (får man frakta bort själv) eller hushållssopor.

Man får ej heller överlasta containern, då går den inte ut genom porten. Containern töms flera gånger i veckan, så vänta tills den blivit tömd, om den är för full!

### Vi har den i flera veckor, ibland en månad.

Passa på att rensa i lägenheten och på vinden! Då det inte är tillåtet att ställa någonting i vindsgångarna, se till att allt som står där (utom lägenhetsdörrar, som man inte får slänga) bärs ner till containern!

*Lycka till i höststädningen!*



## Barnvagnsparkering

Som många redan märkt har antalet barnvagnar i våra trappuppgångar ökat den senaste tiden, anledningen till detta (fler barn i Färjan!) är på alla sätt välkommen och trevlig, men samtidigt måste det poängteras att det av säkerhetsskäl är förbjudet att ställa upp barnvagnar (och givetvis även cyklar och andra skrymmande föremål) på ett sådant sätt att framkomligheten för boende vid utrymning och för räddningspersonal och försvåras.

### Ny barnvagnsparkering

För att underlätta för samtliga har styrelsen beslutat att vi ska inrätta en barnvagnsparkering i portalen till vänster om uppgång A (sett från gatan). Inom kort kommer ett antal öglor för fastlåsning samt någon slags markering av separata ”parkeringsfickor” att anordnas. Men det går bra att redan nu parkera sin barnvagn här så länge den inte hindrar framkomligheten för övriga boende.



## Vattenskador

Innan stambytet i mitten av 90-talet var antalet vattenskador mycket stort i Färjan. Efter bytet sjönk antalet skador drastiskt. Tyvärr har trenden de senaste åren börjat vända, även om det är mycket långt kvar till det tidiga nittioalets nivåer. En starkt bidragande orsak till detta torde vara det senaste årens heminredningstrend. Lägenheter byggs om – kök och badrum renoveras och byts ut som aldrig förr. Det är visserligen mycket trevligt att bostadsrättsinnehavarna ser om och utvecklar sitt boende, men det är extremt viktigt att alla förändringar görs på ett ”fackmannamässigt” sätt. Samt att man erhållit tillstånd från styrelsen om renoveringen innebär åverkan eller rivning av väggar.

### Du kan få stå för hela kostnaden

Det är den enskilde lägenhetsinnehavaren som får stå för en stor del av kostnaden för en vattenskada även om han eller hon inte varit vållande. Något förenklat kan man säga att förening står för den del av skadan som uppstår ”bortom” fuktspärr/ytskikt medan lägenhetsinnehavaren står för skador ”hitom” denna gräns. Vi grov oaktsamhet är risken stor att lägenhetsinnehavaren får stå för hela kostnaden, vilka kan bli avsevärda om skadan givit upphov till följdskadorna i angränsande lägenheter.

*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!!!

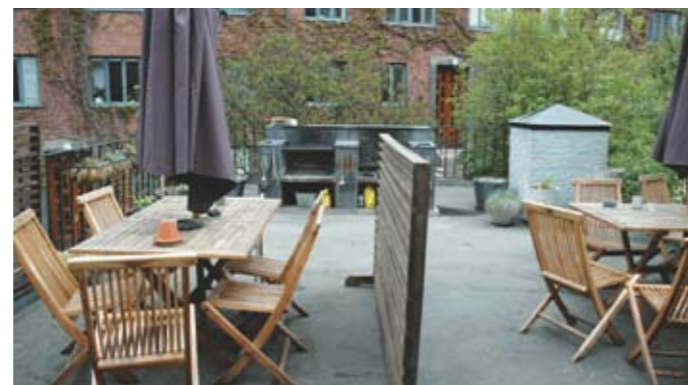
## Avtal som ses över

I vår strävan att sänka våra kostnader med bibehållen kvalitet eller högre kvalitet ser vi kontinuerligt över våra olika avtal. Under lupp är just nu städ-, takskötselning samt Com-Hem-avtalen. Vad gäller städavtalet planerar vi att dra ner frekvensen på viss städning, särskilt under sommarmånaden då våra portar inte blir lika nedsmutsade. När det gäller takskötselning vill vi få lägre kostnad och när det gäller TV handlar det om anpassning till digital-TV.

## Nytt bredbandsavtal

Som vi har meddelat tidigare så har vi omförhandlat vårt bredbandsavtal där vi tittat på lite olika alternativ för att kunna erbjuda det bästa till bästa pris. Efter noga granskande av marknaden och de möjligheter vi har så föll vårt val på Bredbandsbolaget som kom med ett erbjudande som var svårt att stå emot.

Mer information om detta erbjudande kommer i er brevlåda under september då det nya avtalet börjar gälla 1:a oktober, men vi kan meddela att de av er som redan har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget läggs över till det nya avtalet per automatik. Avtalet gäller även förmånliga priser på ip-telefoni.



## Grillplatssäsongen

Jaha, då var det dags att summera ihop sommaren, även fast grillsäsongen kanske inte är helt över så har bokningarna helt klart trappat av och vi har fått lite fler erfarenheter och önskemål till nästa sommar.

Till att börja med så kommer vi att titta på möjligheterna för en störningsjour under sommartid då det vissa kvällar har varit oacceptabelt mycket liv på innergården som de boende absolut inte skall behöva tolerera.

Men vi kan även glädja oss åt att vårt aktiva engagemang under sommaren har resulterat i bra skötsel av själva grillplatsen och att bokningarna tycks ha gått bra, dock kommer vi se över bokningssystemet till nästa sommar för att automatisera det ytterligare. Har ni några önskemål eller förslag angående grillplatsen eller vår innergård till nästa sommar så skicka oss gärna ett mail så skall vi göra så gott vi kan för att alla skall trivas.

## Cykelrensning

För 2 år sedan genomförde vi en cykelrensning, mycket framgångsrikt! Men... sedan dess har ca 200 lägenheter sålts och många cyklar lämnats kvar. Så vi gör en nyrensning i höst.

### Rensningen går till såhär:

- Kring 1 oktober sätts färgade plastband på alla cyklar. De på gården, kring huset och i cykelrummet.
- Du skall ta bort bandet på den cykel som är din, så att den inte forslas bort.
- Om du har en bortrest granne, kolla med denne om cykel finnes!
- Kring 1 december tas alla cyklar med bandet kvar på bort.

Kanske, kanske har vi auktion på dem nästa sommar... Eller så säljer vi hela partiet och bygger en boulebana!



## Nya rutiner för bokning av föreningslokalen och övernattningslägenheten från och med 1 oktober

För ännu bättre service, direktbesked och allas enkelhet har vi beslutat att låta all bokning, betalning och nyckelhåtering gå igenom Benneboden. Benneboden ligger vid Färjans huvudentré och har öppet 365 dagar om året!

Det kommer alltså att gå till så att man helt enkelt går ner till Benneboden, (telefon och mail kommer ej längre att vara nödvändigt!) (eller möjligt) och bokar direkt i våra pärmar där. Bokningen är bekräftad först när du har betalat, så dröj inte med det, då det är stor efterfrågan!

När du hämtar nyckeln, lämnar du 500 kr i deposition, som du får tillbaka när du lämnar nyckeln.

Alla bokningar gäller 12.00-12.00 och man måste lämna ordentligt städat!

**Kontroller av städningen kommer att ske.**

## Värdinna

Nytt för Brf Färjan är föreningens egen Värdinna.

**Lina Harbom Hedberg** medlem av styrelsen Färjan ikläder sig rollen som Värdinna för att informera och hälsa nya medlemmar välkomna till föreningen. För alla som är nyinflyttade är detta ett utmärkt tillfälle att ställa frågor och få viktig information.

## Värmen i Färjan och Dykaren

Vintern 2005 / 06 lyckades vi sänka värmekostnaderna i Färjan med 200-300 000 kr vilket bidrog till att få Färjans ekonomi i balans. Huvuddelen av besparingen skedde genom justering av värmesystemet, men också genom viss sänkning av temperaturen.

En annan positiv effekt av den goda kontrollen över energiförbrukningen, är att den energideklaration som myndigheterna kräver att vi skall göra troligen nästa år, blir enklare och billigare.

Vår ambition är att även kommande vinter hålla nere värmekostnaderna.

### VI MÅSTE HJÄLPAS ÅT!

Temperaturen i husen Färjan och Dykaren sjunker långsamt eftersom det är tjocka tegelväggar, och det gör att vi inte behöver ha värme på i september. Tänk dock på att om Du reser bort några dagar, startar en varm och skön eftermiddag och lämnar fönstret på glänt, och detta följs av ett par kalla nätter och en kall dag kan Du komma hem till en iskall lägenhet.

### Ventilationen

Färjan och Dykaren ventileras med självdrag, vilket innebär att luftväxlingen styrs av temperaturskilnaden mellan inne och ute. Det är dax att stänga ventilerna i bostaden.

Dörrarna till vädringsbalkongerna öppnas ofta varma höstdagar. Stäng dessa på kvällen även om det inte är Du som öppnat dem.

*Ihre Toftell*





# 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](http://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

**Bokningscyllinder till tvätttrummet** **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.voug@stockholm.hsb.se

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

**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 aktuell mäklarinfo [www.hsb.se/stockholm/farjan](http://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. HSB kan hjälpa till med intyget, ring 08-578 775 60. 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** **Länsparering**  
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, något styrelsen inte rekommenderar, så måste bytet göras av certifierad fackman.

**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 först. Det kan vara så att någon renoverar och inte är medveten om att TV-jacken är seriekopplade.  
020-66 85 00

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

## Erbjudande till dig som bor i Brf Färjan



## Lägre räntor • Låneskydd • Rådgivning

Som Färjanbo erbjuder vi dig lägre räntor än de utannonserade vid nyutlåning alternativt villkorsändring av befintliga lån. Dessutom kan du ansöka om låneskydd utan någon extra kostnad, vilket fungerar som en livförsäkring.

Som kund kan du även få vårt Allkort utan kostnad det första året, där ingår bl a en reseförsäkring samt att du får bonus i form av fondandelar för de köp som du gör på kortet. Vi ger dig även förmånliga lån om du ska köpa fritidshus, bil, båt eller motorcykel.

Kom in på vårt kontor på Arbetargatan 30. Här får du kostnadsfri rådgivning mellan 9.00-17.00. På kontoret finns även en försäkringsrådgivare som kan hjälpa dig att hitta rätt i försäkringsdjungeln.

Mer information hittar du på vår hemsida [www.handelsbanken.se/vastermalm](http://www.handelsbanken.se/vastermalm)  
Klicka på "Specialerbjudande" och ange:  
Användarnamn: brf  
Lösenord: farjan

Du kan även kontakta Ulrika Sköldqvist Wilsby på tfn 545 513 62 (ulsk02@handelsbanken.se) eller Jessica Sundh på tfn 545 513 68 (jesu01@handelsbanken.se)

VÄLKOMNA!



# Det är ingen hemlighet....

En lägenhet på Kungsholmen är värd mycket både för dig och för oss. Vi vet det och du vet det. Hos oss får du den uppmärksamhet du förtjänar och vi erbjuder ett Helhetskoncept du inte finner någon annanstans.

Funderar du på att flytta och vill ha en enkel och smidig försäljning med bästa pris, hör av dig till Fastighetsbyrån på Kungsholmen.

Vill ni få extra bra betalt för er lägenhet?

Fastighetsbyrån i samarbete med hiLite erbjuder medlemmarna i Brf Färjan gratis stagningskonsultation av lägenheten värde 2 500:- vid tecknade av försäljningsuppdrag med Fastighetsbyrån Kungsholmen. Erbjudandet gäller till och med sista november 2006.

Besök eller ring oss, Hantverkargatan 27, 08-653 78 00,  
[fastighetsbyran.se](http://fastighetsbyran.se)



## Fastighetsbyrån

Vi gör det enklare att börja ett nytt liv.