



Brf Hammarby Strand
Nyhetsblad nr 1 2025

2025-03-14



Vi har redan kommit en bit in på det nya året och här är en del saker som hänt sen vi hördes senast!

Notat från vår föreningsstämma som ägde rum onsdagen den 26/2

Trots att vi bestämt tidpunkt för stämman till vecka 9, utan tanke på att det var sportlovsvecka, så var 66 lägenheter representerade (tidigare år 78, 55, 43, 54..).

Stämman förflöt utan störningar och i de punkter som krävde omröstning behövdes enbart handuppräckning. Stämman var så tydligt enhällig att varken rösträkning eller röstkort behövde användas. Alla kommer att få en kopia av stämmoprotokollet i sin brevlåda inom kort.

Efter stämman fanns tid för övriga frågor som inte fanns med på dagordningen. Det var främst tre områden som berördes.

Se nedan.

Fråga 1: Vad blir den nya tomträttsavgälden och hur påverkar den oss?

Dagens avgäldskostnad är 2 197 100:- per år. Den kommer att höjas stegvis i fem år till sin nya nivå som kommer att gälla fram till 2036.

Justering 1 sker 2026-04-01 och gäller till 2027-03-31. Ny nivå 3 380 900:-

Justering 2 sker 2027-04-01 och gäller till 2028-03-31. Ny nivå 3 798 900:-

Justering 3 sker 2028-04-01 och gäller till 2029-03-31. Ny nivå 4 217 900:-

Justering 4 sker 2029-04-01 och gäller till 2030-03-31. Ny nivå 4 635 900:-

Justering 5 sker 2030-04-01 och gäller till 2036-04-01. Ny nivå 5 054 900:-.

Vi återkommer med detaljer hur detta påverkar vår ekonomi efter nästa budgetmöte.

Fråga 2: Kan vi inte köpa loss tomten från Sthlm:s stad så vi slipper avgälden?

Ja i teorin, men inte i praktiken. Kostnaden är baserad på marktaxeringsvärdet som i dag är **557 000 000**. För de flesta är köpekostnaden 85% av taxeringsvärdet, men för oss med sjö nära läge är det 100%. Det är ett belopp som kräver ett kapitaltillskott från alla medlemmar. Storleken på tillskottet blir 31 114:- per kvadratmeter lägenhetsyta.

Vi bedömer detta som praktiskt ogenomförbart då det kräver att alla medlemmar kan enas om denna lösning och har de ekonomiska förutsättningar som krävs.

Vi kommer ej undersöka det vidare!

Fråga 3: Varför amorterar vi så lite på våra lån?

När föreningen skapades så var belåningen **294** miljoner. Vi har till dags datum betalat av **61** miljoner. Sista amorteringen var på **5** miljoner och syns inte i vår senaste årsredovisning då den skedde i september 2024.

Fråga 4: Garageavgiftens storlek?

Detta är en fråga som har snurrat runt i föreningen en tid. Det finns definitivt två diametralt olika grupperingar.

En grupp vill behålla den jämförelsevis låga avgiften, med argumentet att även de med låg inkomst som är i behov av garageplats ska ges möjlighet.

Den andra gruppen vill ha ett helt annat upplägg för garaget. De vill att vi ska höja garageavgiften med 100-150% så att vi ligger i samma nivå som andra föreningar i närområdet. De antar också att den kraftiga höjningen minskar kötiden till garageplats.

Hur har då styrelsen resonerat?

Styrelsens policy är att garagehyran ska relatera till den faktiska kostnaden som vårt garage medför och inget annat. Vår garageavgift har sedan föreningen skapades bestått av den faktiska driftkostnaden för garaget plus ett påslag för att säkerställa att garaget i alla lägen genererar vinst. Vinsten berikar föreningens ekonomi och kommer alla medlemmar till godo. Styrelsen står för den humanitära tanken att även de med låg inkomst ska ha råd med en garageplats.

Garage med samma förutsättningar som vår förening, bör ha ungefär samma hyra. Det är något vi håller fast vid, men det finns ett problem! Vi har inte hittat någon i närområdet som har samma förutsättningar. Vi är tämligen unika!

- Vårt garage är enbart för våra medlemmar vilket ger låg kostnad för övervakning/säkerhet.
- Inga värmekostnader. Enbart spillvärme från huskroppen ovanför.
- Behovsstyrd ventilation som aktiveras enbart när avgashalten stiger.
- Lågenergibelysning ger låg elkostnad.
- Elbilsaddare och laddning blir enbart en kostnad för elbilsägarna ej för föreningen.
- Administration (köhantering). Sköts av föreningens styrelse.
- Skötsel/underhåll: består av städning en gång om året samt underhåll av garageportar.

Vår jämförelse (Se tabell på nästa sida)

Vi har tittat på alla brf med garage mellan Skanstull och Danvikstull. Det finns enbart 3 stycken som har ett eget garage enbart för sina medlemmar. Det är vår förening och två andra. De senare har anlitat externa förvaltningsbolag för skötsel och administration av garaget vilket gör att driftkostnaden ökar väsentligt. Dessutom har en av de två sitt garage i en separat byggnad vilket medför ytterligare höjd driftkostnad. På grund av detta ser vi inte att vi hittat något "Garage med samma förutsättningar" som vi har.

Vi jämför oss med andra föreningar i närheten!

(Driftkostnadsmässig jämförelse per brf)

- Delade garage ger hög kostnad för samfällighet, låssystem, övervakning etc.
- Garage som delas med kommersiella P-bolag ger extra hög kostnad för övervakning och säkerhet
- Egen byggnad för garage ger hög kostnad för uppvärmning ventilation etc.
- Förvaltningsbolag ger hög kostnad för skötsel, hantering mm.

Notera att det enbart är de gulmarkerade föreningarna som har egna garage enbart för medlemmar som vi jämför oss med!

Förening/ aktör	Lgh.	Garage	Pplats bil	Admin köer etc.	Drift Skötsel
Brf Tullstugan	262	Eget I separat byggnad	92	Via Fastighetsägarna AB	
Brf Kajplatsen	164	Eget	54	Via HSB	
Brf Hamnvakten	388	I separat byggnad, ägs av brf.	328	Via HSB Ett kommersiellt garage! Inget krav på medlemskap i brf.	
Brf Sjöstaden	139	Delat (3 brf)	57	Via Nordstaden AB Högst garagehyra	
Brf Sjöjungfrun 1	56		12		
Brf Barnängsstugan	11		4		
Brf Hammarby Strand	216	Eget	67	Brf Hammarby Strand Lägst garagehyra	
Brf Barnängshusen	120	Delat (2 brf & 1 P-bolag)	62	Via Brf	Corepark AB
Brf Tegelviksgat. 30	30		11	Via Brf	
Corepark AB (P-bolag)			57	Via Corepark AB	
Brf Sjölejonet 4	41	Delat (2 brf)	16	Via Storholmen AB	
Brf Mandeln	115		40		
Brf Sofia Strand	38	Delat (5 brf)	14	Via Fastum AB	
Brf Nektarinen	38		15		
Brf Danviksparken	38		16		
Brf Danvikskanalen	33		13		
Brf Danviks Kaj	17		19		

Hantering av grovsopor och textilier.

Många har nog följt den offentliga debatten i media angående den nya lagen om textilåtervinning som gäller från januari 2025. Den går i korthet ut på att alla textilier skall återvinnas. Såväl hela och rena som kan återbrukas, samt trasiga och smutsiga. Hur detta ska gå till är fortfarande inte beskrivet. Vi har kontaktat SVOA (Stockholm Vatten och Avfall) och frågat om det är möjligt att ställa in Kärll för textilier i våra grovsoprum och fått följande svar.

"För insamling av textilier hänvisar vi till någon av våra återvinningscentraler. Har man inte möjlighet att ta sig till en sådan kan ni ta del av våra mobila tjänster, Returrundan och Pop-up återbruket. Vi tar emot både hela och trasiga textilier. I dagsläget erbjuder vi inte insamling av textilier i kärll."

Sen kommer en hänvisning till välgörenhetsorganisationer för textilier som kan återanvändas. Sök efter **SVOA** på nätet på nätet för mer info.

Och nu lite av det vanliga tjetet!

Balkong med trall, rengör golvet under trallen årligen, annars kan balkongen skadas. Inga möbler eller saker mot fasaderna . Fasaden kan skadas. Notera att kontroll av balkong och fasad numera ingår i avflyttningskontrollen.

Vid borring i lägenhet, meddela grannarna.

Släpp inte in någon okänd i porten! Anmäl till styrelsen om någon säljer vid dörren!

Sist men inte minst!

Genom tips från en medlem har vi blivit varse att värmen i cykelrum är onödigt hög. Vi sänker nu värmen i cykel och barnvagnsrum, för att spara på uppvärmningskostnader. Tack för tipset

Så här kontaktar jag styrelsen!

Skriv brev: Lägg i brevlådan vid garageinfarten.

Skicka E-post: styrelsen@hammarbystrand.org

Svara på E-post från styrelsen:

Skicka SMS till styrelsen: 0706-60 30 59

Ringa till Styrelsen : 0706-60 30 59

← **OBS! anonyma brev behandlas inte!**

← **OBS, använd ingen annan mailadress!**

← **OBS! Se till att adressen styrelsen@hammarbystrand.org alltid är inkluderad i ditt svar, oavsett vem avsändaren är!**

← **OBS! Använd hellre SMS än att ringa!**

← **OBS! Vi svarar enbart vardagar på kontorstid, när vi inte är upptagna!**



Styrelsen önskar oss alla en riktigt skön vår!