



Brf Hammarby Strand
Nyhetsblad nr 3 2025



Välkomna tillbaka!

Nu när i stort sett alla har återvänt från sina sommaraktiviteter så är det många nya (och gamla) frågor som dyker upp. Styrelsen har också försökt att ta det lite lugnare men kan inte pausa från alla aktiviteter utan att det får konsekvenser. Här nedan listar vi några ämnen som vi har fokuserat på och som bekräftats/beslutats på våra styrelsemöten i augusti och september.

Vi har försökt att få övergången till ny ekonomisk förvaltare bli så smidig som möjligt.

Ja vi förstår att många kan tycka att det verkar väldigt hattigt att återigen byta förvaltare. Men orsaken är att HSB inte uppfyllt det som vi avtalat. Detta har kostat oss stor möda och extraarbete. Avtalsbrotten kommer troligen avgöras i rätten. Vi är övertygade om att vår nya ekonomiska förvaltare, Delagott AB kommer att klara uppgiften bättre.

Månadsavgiften höjs med 3% från och med 1/1 2026

Bland annat på grund av den höjda tomträttsavgälden.

Det är osäkert exakt hur mycket men den kommer att höjas stegvis med början 2026 varje år fram till 2030 och därefter ligga fast fram till 2036.

Detta är något som drabbat många andra bostadsrättsföreningar i Stockholm och ämnet har behandlats i flera olika rättsinstanser upp till Högsta domstolen. Tvisterna är inte slut ännu. Domar har överklagats, domslut har tolkats olika av olika aktörer, etcetera, etcetera.

Vi har anlitat en advokat som hjälper oss att hålla reda på vad som händer i de olika rättsfallen för att se hur det påverkar oss. Så vitt vi kan förutspå så ser det ut som att Stockholms Stads avgäldsnivåer kommer att vinna.

Vi har i stället för att slåss i rätten försökt minska våra övriga kostnader. Bland annat bank och underhållskostnader.

Vi har inriktat oss på en aktiv ekonomiplanering

Vi har amorterat av kostsamma lån samt när räntan var som lägst, bundit lån för längre bindningstid, allt för att hålla kostnaderna nere.

Vi jobbar kontinuerligt efter vår Tekniska underhållsplan som vi skapade efter att ha övertagit Riksbyggens undermåliga variant.

En underhållsplan sträcker sig många år in i framtiden och innefattar allt fastighetsunderhåll både inre och yttre. Styrelsen har nu skapat en plan med tätare besiktningintervall för att inte missa nödvändigt underhåll. Detta medför att potentiella problem kan åtgärdas innan de blir akuta och med mindre arbetsinsats.

Ett konkret exempel är fasadrenovering. En total fasadrenovering innebär byggnadsställningar på fasaden under lång tid med stor olägenhet för alla boende och till stor kostnad för föreningen. Vår metod med många små underhållsinsatser utan byggnadsställningar är mindre störande för de boende och oerhört kostnadseffektiv jämfört med den traditionella.

Vi är inte de enda fastighetsägare som upptäckt att kontinuerligt underhåll är en effektiv metod, utan det ser ut att bli en allmän trend inom förvaltningsbranschen, detta på grund av både kostnads- och miljöskäl.

Med andra ord: ***Kontinuerligt underhåll och allmän aktsamhet om våra fastigheter håller kostnaderna nere.***

Ovanstående innebär att vi inte behöver reservera lika mycket pengar som tidigare för framtida underhåll.

Kontinuerligt underhåll och aktsamhet är också en effektiv metod för att undvika extra kostnader för varje boende!

- Vattenlås och brunnar i lägenheten är den boendes ansvar. Om de inte rengörs så kommer det så småningom bli stopp/översvämning vilket kräver en fackman. Kostnaden för att åtgärda detta drabbar den boende.
- Har ni trall på balkongen, så ta bort och rengör balkonggolvet med jämna mellanrum, annars kan golvet skadas.
Kostnaden att åtgärda skadan drabbar den boende!
- Balkongens överliggare måste finnas där
Notera att!
 - Det är stadsbyggnadskontoret som bestämt att vi ska ha överliggare i trä och inte styrelsen.
 - Det är den boendes skyldighet att de underhålls i gott skick (Se §27 i stadgarna)Sköts inte detta kommer den boende åläggas att se till att arbetet utförs!
- Håll uppsikt på fasaden vid din balkong/uteplats och luta inte möbler eller annat mot fasaden, lämna ett avstånd till fasaden på minst 15 cm.
Notera att detta säkerhetsavstånd till fasaden även gäller för växter!

Om någon av ovanstående skador upptäcks vid en fasadbesiktning, kommer den boende anmodas att åtgärda/rapportera problemet omedelbart!
Notera att balkonggolv, överliggare och fasad ingår i avflyttningskontrollen!

Och nu lite av det vanliga tjetet!

- Vid borring i lägenhet eller annat bullrigt byggarbete, meddela alltid grannarna.
- Om lägenheten har larm underhåll dessa så att de inte larmar i onödan
- Släpp inte in någon okänd i porten!
- Anmäl till styrelsen om någon säljer vid dörren!

Kontakta vår ekonomiska förvaltare

Logga in på Delagotts kundportal med Mobilt BankID för att se dina avier och information om din lägenhet på delagott.realportal.nu

Tips till alla!

Telefonnummer för felanmälan av hiss står inne i varje hiss.

Lägg gärna in det i era mobiler. Så fort det uppstår fel kan den som upptäcker felet ringa direkt och anmäla felet.

Innan ni kontaktar styrelsen för att ställa frågor

Om ni undrar över något, kontrollera om svaret redan finns på vår hemsida.

Styrelsen är hårt belastad av inströmmande frågor och ger låg prioritet till de som redan är besvarade på hemsidan

När ni kontaktar styrelsen via e-post/SMS

Ange alltid ditt namn, adress samt 3-siffrigt lägenhetsnummer vid kontakt med styrelsen.

Detta lägenhetsnummer står på en skylt överst på utsidan av din lägenhetsdörr.

Så här kontaktar jag styrelsen!

Skriv brev: Lägg i brevlådan vid garageinfarten ← *OBS! anonyma brev behandlas inte!*

Skicka E-post: styrelsen@hammarbystrand.org ← *OBS, använd ingen annan mailadress!*

Svara på E-post från styrelsen: ← *OBS! Se till att adressen styrelsen@hammarbystrand.org alltid är inkluderad i ditt svar oavsett var meddelandet kommer ifrån.*

Skicka SMS till styrelsen: 0706-60 30 59 ← *OBS! Använd hellre SMS än att ringa!*

Ringa till Styrelsen 0706-60 30 59 ← *OBS! Vi svarar enbart vardagar på kontorstid, när vi inte är upptagna av andra aktiviteter!*

**Styrelsen önskar alla en
riktigt skön höst**

