



Nyhetsblad nr 4/2007

för Riksbyggens brf Hammarby strand

Red: Göran Jönsson

08-6423358 eller e-post

styrelsen@hammarbystrand.org

Använd gärna föreningens brevlåda Tengdahlsgatan 47. Glöm inte ange namn och lägenhetsnummer

Från trycket 2007-12-30

Den brygga som du nu håller i handen skulle naturligtvis och enligt planerna kommit ut före jul. En motsträvig hårdisk ovanpå en "vanlig" julstress satte emellertid käppar i hjulet. Jag ber om överseende med detta.

När det ursprungliga manuset skrevs, hade vi just haft en genomgång av årets bokslut med vår revisor. Vi har fortfarande en mycket god ekonomi i föreningen och har överlag lyckats hålla kostnaderna i schack. Inför det nya året är det främst ränteutvecklingen som kan vara ett osäkerhetsmoment. Att räntorna kommer att stiga kan vi nog tyvärr räkna med. Men hur mycket och när, är fortfarande höljt i dunkel.

Ändringarna i beskattningen av bostadsrättsföreningar får för föreningens del både positiva och negativa effekter. Först är det avskaffandet av inkomstskatten för bostadsrättsföreningar som redan är genomförd. Det innebär för vår del att våra skattekostnader minskar med ca 1,6 milj/år (enl. årets bokslut). Samtidigt kommer vi inte att ha någon "glädje" av våra räntekostnader som ju tidigare var en avdragsgill kostnad vid beräkning av inkomstskatten. Ännu ett exempel alltså på att vår strategi att amortera så mycket som möjligt – och därmed hålla nere räntekostnaderna - är rätt.

Fastighetsskatten kommer ju att avskaffas men ersättas av en "avgift". Avgiften kommer att bli 1 200 kr/lägenhet och år. Våra lokaler kommer att beskattas på samma sätt som tidigare dvs med 1 % på taxeringsvärdet. Eftersom vi ju har brutet räkenskapsår (1/9 – 31/8) får inte de nya reglerna fullt genomslag förrän nästa verksamhetsår. Enbart ändringen av fastighetsskatten räknar vi med kommer att medföra en resultatförbättring på ca 300 tusen för nästa år.

Nedsidan beträffande skatteförändringen är ju att staten måste finansiera detta på något sätt. För vår del innebär det att räntebidragen

kommer att trappas av i snabbare takt än vad vi hittills räknat med.

För enskilda medlemmar som har med sig uppskjutna reavinster från tidigare försäljningar får skattepaketet ytterligare negativa konsekvenser.

Enligt ett tidigare beslut i staden kommer tomträttsavgälden under kommande år att öka med ca en halv miljon.

Beträffande drifts- och underhållskostnader räknar vi med att de kommer att öka med 4 % under det kommande året.

På lånesidan har vi två lån på tillsammans ca 34 milj som förfaller första halvåret 2008. Mycket talar för att räntorna då kommer att ligga på en något högre nivå än dagens vilket innebär att våra räntekostnader kommer att öka något.

Sammantaget har styrelsen gjort bedömningen att några avgiftshöjningar f.n. inte är aktuella utan har beslutat att låta avgifterna ligga kvar på oförändrad nivå för 2008.

Felanmälan

Tyvärr är det ju så att fel då och då inträffar i både lägenheter och i fastigheten. Det kan vara allt från akuta fel som måste/bör åtgärdas omedelbart för att det skall vara möjligt att vistas i fastigheten till mindre fel som kanske vänta några dagar på att åtgärdas. För att få felen avhjälpna så snabbt och effektivt som möjligt, till så lite obehag som möjligt för alla boende och till rimliga kostnader, har föreningen avtal med några olika partners som var och en är specialister på felavhjälpande. På vår hemsida finns dessa samlade under fiiken "Felanmälan". I korthet är det följande som gäller:

- akuta fel: Ring Riksbyggens felanmälan (tel: 020 - 84 00 20, kl 7:30 - 16:00)

- akuta fel efter kontorstid: Ring Jourmontör (tel: 08-657 77 20)
- fel på hissar eller garagedörrar, även akuta: Ring OTIS (tel: 0200-21 21 11)
- fel på bredband: Ring Ownit (tel: 08-525 073 00) Må-Fr: 8:00-20:00, Lö-Sö: 12:00-15:00
- icke akuta fel: Ring föreningens telefonsvarare (08 - 642 63 30). Lämna namn, adress, telefonnummer och utförlig felbeskrivning.

Vi upprepar uppmaningen att ni efter bästa förmåga undersöker varför ett fel uppstått innan ni ringer felanmälan. Visar det sig t.ex. att ett elfel ("svart i lägenheten") beror på att jordfelsbrytaren i lägenheten löst ut, blir det ju den boende själv som får betala. En uttryckning kostar – beroende när den sker – mellan 1 000 och 3 000 kronor vilket ju kan vara en onödig kostnad oavsett vem som skall betala.

På förekommen anledning vill styrelsen i sammanhanget betona att det är ovanstående som gäller. Egna initiativ som att ringa en jourmontör "på stan" ersätts inte av föreningen.

Årsstämma

Årets föreningsstämma infaller som tidigare meddelats den 30 januari kl 19.00. Separat kallelse kommer, tillsammans med verksamhetsberättelsen, att delas ut strax före eller efter årsskiftet. Platsen för stämman är som vanligt Spårvägmuseet.

Inför helgerna

Vi hade för någon vecka sedan ett tillbud som orsakades av ett kvarglömt brinnande stearinljus. Om inte en vaken granne hade uppmärksammat det hela och larmat brandkåren kunde skadegörelsen ha blivit betydande. Glöm alltså inga tända ljus.

Funderar ni på att ha gäster under helgerna kan det vara trevligt att placera marschaller framför porten för att lysa upp i vintermörkret. Dock en stilla vädjan att inte placera marschallerna så nära fasaden att de sotar. Glöm inte heller att avlägsna marschallerna när de brunnit ut.

När julgranarna har gjort sitt, skall de ställas i komposthagen i Tobaken 2 och inte någon annan stans.

Beträffande nyårsfyrverkerier finns följande att läsa på Stockholms stads hemsida:

- Det finns också en lag som säger att man inte får avfyra raketer i tätbebyggt område. Det betyder att man inte får stå på sin balkong eller på gården och skicka iväg dessa raketer. Anledningen till denna lag är att raketer t ex inte alltid flyger dit man tänkt sig utan kan hamna i en bostad och ställa till med förödande konsekvenser.

Naturligtvis gäller detta också i vår förening.

Härmed vill styrelsen önska alla medlemmar

Ett Gott Nytt År

där vi ser fram emot 2008 med tillförsikt