

Nyheter och information från styrelsen Maj 2023

Nyhetsbrevet utdelas till samtliga boende med jämna intervall, i syfte att rapportera om vad som händer och är på gång inom föreningen.

Nyhetsbrevet sammanställs av föreningens styrelse.

Några rader från vår ordförande

När vi nu har gått in i årets tredje vårmånad kan jag konstatera att vår gemensamma städdag den 22 april blev en positiv upplevelse. Det var trevligt att se veteraner i föreningen stå och räfsa sida vid sida med unga, relativt nyinflyttade medlemmar som i flera fall även hade sina telningar med sig. Jag vill tacka alla som ställde upp för ett väl utfört arbete och jag hoppas ni gick mätta hem efter korvgrillningen.

Ett lite seriösare ämne är föreningens ekonomi som, trots att den är stabil, behöver en viss handpåläggning som en följd av ränte- och kostnadsutvecklingen i vårt land.

Mer om detta i nedanstående text.

Jag önskar alla boende en skön maj månad!

Thomas Lundsten, Ordförande

Föreningens ekonomi, prognos

Som informeras om i infobladet för april, så har nu styrelsen tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltning Simpleko, tagit fram en prognos för brf Kapprockens ekonomiska ställning för år 2023/24.

Som väl de flesta boende erfarit har det allmänna kostnadsläget i samhället ökat markant och föreningens kostnader är inget undantag från detta faktum.

Ett antal av föreningens lån har de senaste månaderna löpt ut och fått omförhandlas. De nya räntenivåerna har för dessa lån hamnat på en betydligt högre nivå än tidigare. Föreningens lånevillkor är ändå relativt förmånliga tack vare föreningens goda ekonomi och våra goda relationer med de låneinstitut som anlitas. Styrelsen har accepterat Stockholms Stads förslag till höjning av tomträttsavgälden (hyran för marken våra hus står på). Höjningen är procentuellt sett lägre än för vissa av våra närliggande föreningar. Dock innebär detta att den höjda avgälden kommer öka belastningen på föreningens ekonomi framöver.

Utöver dessa tunga poster kan nämnas kännbara kostnadsökningar för bla fjärrvärme och fastighetsel. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att minimera föreningens kostnader, men det finns också en gräns för hur mycket som går att spara utan att våra gemensamma tillgångar blir lidande av tex eftersatt underhåll.

För att allt i vår förening ska kunna fungera på ett tillfredsställande sätt behövs ett positivt kassaflöde och en viss nivå på detta flöde. Den genomgång som nu gjorts visar att föreningen har ett positivt kassaflöde, men att detta det senaste halvåret, som en följd av kostnadsökningarna och trots genomförda och planerade kostnadsbesparingar, fallit till en nivå där en åtgärd är nödvändig.

Styrelsen har därför tagit ett beslut om en höjning av årsavgifterna för våra lägenheter med 6% from den första juli 2023. En höjning med ytterligare 4% planeras preliminärt till årsskiftet beroende på hur den ekonomiska situationen utvecklas under kommande höst.

För att sätta den beslutade höjningen i perspektiv kan sägas att vår förening, som nämnts i tidigare infoblad, inte behövt höja avgifterna sedan 2013 och att ,som en jämförelse, Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, bedömt att avgifterna för deras medlemmar kan behöva höjas med 20% i **genomsnitt** under 2023.

Byte av belysning i källare/installation av laddstolpar

Styrelsen har pga den ekonomiska situationen beslutat senarelägga bytet av belysning i källare, tvättstugor och på vindar. Avsikten är att söka bidrag från Naturvårdsverkets 'klimatkliv' för åtgärden, dock tas inga nya ansökningar emot förrän till hösten. När det finns klarhet i om föreningen kan beviljas bidrag och hur stort detta isåfall blir kommer styrelsen att besluta om när bytet kan ske.

När det gäller installation av laddstolpar så har också detta fått senareläggas.

Anledningen är även här den ekonomiska situationen och att det för dagen finns endast en handfull intresseanmälningar för laddmöjlighet. Styrelsen håller sig dock uppdaterad när det gäller både den tekniska utvecklingen och eventuella tillkommande intresseanmälningar.

Städdagen 22/4

Vår gemensamma städdag blev en trevlig tillställning med ett härligt vårväder och god uppslutning. Gissningsvis ett hundratal sopsäckar med skräp och gamla löv rensades bort ur våra planteringar. I vanlig ordning skurades också våra fasta bänkar och bord rena från vinterns rester. I och med att städdagen sammanföll med vår första containerdag kunde vi även bli av med en del större skräp som annars är svårt att trycka ned i en sopsäck.

Gårdsstädningen rundades av med korvgrillning på föreningens grill på gården K70-84, där tre trevliga mäklare från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling bjöd på förtäring och dricka. Som avslutning på dagen hölls den utlovade cykel-loppisen i källaren på A6.

Tack till alla som kunde ställa upp!

Sotning öppna spisar

En fråga har kommit in från en boende om intervallet för sotning av föreningens öppna spisar. Föreningen följer de föreskrifter som finns och när det gäller eldstäder så handlar det om dels sotning, dels regelbunden brandskyddskontroll.

Enligt StorStockholms Brandförsvars 'Frister rengöring (sotning)' daterad 2020-04-01, tillämpning Stockholms Stad, punkt 2.3, skall 'Eldstäder som eldas i mindre omfattning och som inte utgör huvudsaklig värmekälla för det rum där den står' sotas vart tredje år.

Vidare skall en brandskyddskontroll göras vart sjätte år om eldstaden används i mindre omfattning, vilket får antas vara fallet i vår förening.

Om någon boende med öppen spis tycker att det gått längre tid sedan den sista sotningen/brandskyddskontrollen: kontakta vänligen föreningens förvaltning.

Avlopp

Styrelsen vill påminna om det olämpliga att spola ner olika typer av matfett i våra avlopp. Föreningens samtliga liggande stamledningar har de senaste åren genomgått en omfattande och kostsam reovering och det är angeläget att ledningarna nu hålls i gott skick. Trots regelbunden avloppsspölning finns det risk för problem på grund av fettansamlingar.

Risken undviks till stor del genom att vi torkar ur våra stekpannor och övriga matlagningskärl där matfett använts, med hushållspapper som sedan kastas i hushållssoporna. Det är heller inte lämpligt att spola ner kaffesump i avloppen då sumpen innehåller dels fett, och dels består av olösliga partiklar.

Rena avlopp = lägre kostnader.

Våra gårdar

En av våra boende hörde av sig med önskemål om några rader gällande våra gårdar. Gårdarna, som föreningen lade ner stora pengar på för snart 25 år sedan, har flera funktioner. Dels ska de utgöra en tilltalande estetisk inramning till våra hus, dels ska de fungera som rekreationsytor för oss boende, där vi kan sola eller ha en picknick på gräsmattorna eller njuta av en kaffeåbulle i skuggan av träden en solig dag. Givetvis är det tänkt att även områdets barn ska använda ytorna för lek och kanske upptäcka ett och annat kryp. Trädgårdsdelen av gårdarna är utformad för att tåla att användas, men likväl kan den vara känslig under delar av året. Detta gäller speciellt under våren, då våra gräsmattor vid tex bollspel eller upprepat traskande för att spara några meters promenad, lätt förvandlas till lerytor innan de hunnit torka upp. Även träd och buskar som skjuter nya skott kan behöva lite lugn och ro. Att rastning av hundar på gårdarna är olämpligt vilken årstid det än gäller behöver knappast påpekas.

Så snälla, var rädd om våra gårdar/trädgårdar!

Stående påminnelser

Containerdagar!

Årets planerade återstående containerdagar för grovsopor är:

22-24 september

10-12 november

Hisskydden!

Skall användas vid in- och utflytt samt vid transporter av skrymmande material i hissarna i våra höghus. Vi måste hjälpas åt att hålla våra nya fina hissar i gott skick! **Du som inte använder hisskydd kan komma att bli ersättningsskyldig för skador som uppkommit vid flytt eller transporter.** När du behöver låna hisskydden -kontakta förvaltningen: expeditionen@kapprocken.se.

Gårdsrådet!

Finns idéer eller åsikter om våra gemensamma utrymmen eller vår föreningens utemiljö? - kontakta Gårdsrådet vars uppgift är att vara idéspruta till styrelsen och tacksamt tar emot idéer från föreningens medlemmar.

Gårdsrådet når du på gardsradet@kapprocken.se.

Facebook-gruppen!

På Facebook finns gruppen **Grannar Brf Kapprocken** som ett forum för alla boende i föreningen.

OBS! Gruppen är fristående från styrelse och förvaltning. Felanmälan och kontakter med styrelsen och förvaltningen sker genom de vanliga kanalerna felanmalan@spetsudden.se respektive expeditionen@kapprocken.se.

Stockholms Stads app 'Tyck till'!

Stockholms stads applikation 'Tyck till' för smartphone. Ett jättebra verktyg för anmälningar rörande stadens mark och miljö. Ladda gärna ner och hjälp oss anmäla fel och brister till staden för snabba åtgärder! Appen 'Tyck till' finns för både Android och iPhone.

Felanmälan

Felanmälan som rör boendet eller föreningen görs via Spetsudden enligt följande:

Felanmälan, telefon 08-22 04 44

Felanmälan e-post felanmalan@spetsudden.se

Felanmälan via web www.spetsudden.se

Tips och synpunkter

Styrelsen är tacksam för tips och synpunkter från våra boende! Om du har fina bilder/förslag till ämnen att ta upp i infobladet, önskemål om åtgärder, förslag till förbättringar eller vill lämna kritik, positiv eller negativ – meddela detta på expeditionen@kapprocken.se.