

Verksamhetsberättelse

för

Brf Hamnkranen

769613-9349

Verksamhetsåret

2014

Verksamhetsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vi är en populär förening med stort intresse för såväl lägenheter och lokaler som samtliga är uthyrda, Många medlemmar är engagerade i drift och förvaltning. Intresse för att medverka i styrelsens arbete är förhållandevis stort. Vi strävar efter att ha en styrelse med en jämn köns- och åldersfördelning som också ska spegla sammansättning av boende i föreningen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i tre olika gemensamhetsanläggningar;

- " Förvaltning och drift av garaget tillsammans med Brf. Sjöresan 1 (HSB), Brf. La Dolce Vita och FABEGE. Föreningen disponerar 69 platser i garaget
- " Förvaltning och drift av innergården tillsammans med Brf. Sjöresan 1 (HSB) och Brf. La Dolce Vita
- " Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, som förvaltar sopsuganläggningen.

Förvaltningsansvaret delas av föreningarna där Hamnkranen ansvarar för garaget.

Hamnkranen är också medlem i Sjöstadsföreningen som aktivt driver olika framtidsprojekt i Sjöstaden

Avtal och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat följande avtal:

Driftia om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, tvättstugeservice och takbesiktning.

Interbranch för lokalvård och snöröjning.

Big Bag har kontrakterats som entreprenör för returrummet och grovsopcontainer.

Tele 2 (Bredbandsbolaget) som leverantör till föreningens fibernät för bredband och TV i fastigheten. I avtalet ingår Bredband 100/100 samt 2 TV boxar varav en inspelningsbar, grundpaket av kanaler samt ett antal ytterligare tillvalskanaler. Föreningen betalar detta och det ingår i avgiften för bostadsrätten. Under året sålde Tele2 sin bredbandsverksamhet till Bredbandsbolaget som övertagit gällande avtal med föreningen

Initial byter entrémattor åt oss.

ITK AB för tillsyn och underhåll av våra hissar.

HSAB för årlig hissbesiktning.

Hemsidan.com för drift och förvaltning av föreningens hemsida. Under 2015 avser vi att flytta detta till Kreativa Byrån AB.

Fortum levererar fjärrvärme och står för eldistribution.

Trygg-Hansa avseende fastighetsförsäkring.

Swedbank, SHB samt Nordea är de banker där föreningens lån är placerade.

Fastum tillhandahåller ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 203 medlemmar. Under året har 18 överlåtelser skett. Under året har 2 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

5-årsfest – En uppskattad gårdsfest genomfördes i juni med över 100 deltagare

Den yttre miljön har förbättrats genom utplacering av blomkrukor kring entréer där blommorna byts ut regelbundet anpassat till säsong.

Cykelinventering -Samtliga cykelförråd har inventerats. Cyklar utan ägare har skänkts till Fryshusets cykelprojekt.

Omsättning av lån – Under året har två av föreningens lån omsatts.. Åtgärderna har inneburit en kraftig sänkning av våra räntekostnader.

Förvaltningsavtal gemensamhetsanläggning – Förvaltningsavtal för garage och gård har upprättats med övriga intressenter.

Föreningens gästlägenhet är uppskattad och efterfrågad. Detta innebär givetvis slitage. Under året har en del av möblemanget bytts ut samtidigt som vi genomfört storstädning som innebär en väsentlig kvalitetshöjning.

Bredbandsbyte – 2014 sålde Tele2 sin bredbandsverksamhet till Bredbandsbolaget som under 2015 ansvarar för migrering av kunder till sina tjänster.

Kommunikation

Hemsidan, nyhetsbrev kombinerat med kortnotiser i hissar och portar är våra primära kommunikationskanaler. Under verksamhetsåret har fyra nyhetsbrev producerats. Hemsidan är välbesökt och i stort sett samtliga medlemmar har konto. Under året har vi genomfört städning och uppdatering bland medlemskonton samt ett antal strukturella förändringar på hemsidan. Åtgärderna har förutom kvalitetshöjning genomförts i syfte att underlätta övergången till en ny hemsida baserat på modernare teknik. Migrering till ny hemsida genomförs våren 2015.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, även om årets resultat är negativt på grund av ändrade avskrivningsregler av fastigheten (beträffande de nya avskrivningsreglerna se kommentar under resultaträkningen i årsredovisningen).

Föreningen har ett positivt kassaflöde, dvs. de löpande inbetalningarna är större än de löpande utgifterna och föreningen hade per 2014-12-31 likvida medel på närmare 4 MSEK. Förändringen av likvida medel, dvs. om kassan har haft en positiv eller negativ utveckling under året, har varit positiv och ökat med drygt 800 tkr.

De fem kommersiella lokaler som föreningen har är alla uthyrda och garaget har en hög beläggning. Detta ger betydande intäkter.

Föreningens gästlägenhet på Hammarby Kaj 48 fyller ett starkt behov hos föreningens medlemmar. Beläggningen är hög och styrelsen förlägger sina möten där då lägenheten är ledig.

Föreningen har under året lagt om två stora lån med avsevärt bättre räntevillkor som följd. Under 2015 omsätts två relativt stora lån som också förväntas leda till sänkta räntekostnader. Efter 2015 har föreningen endast ett stort lån kvar med ofördelaktiga räntevillkor givet dagens ränteläge. Detta lån på ca 36 MSEK omsätts under 2016.

För grundlig ekonomisk redovisning hänvisas till Årsredovisningen

Fastighet och underhåll -Utförda underhållsåtgärder under 2014

Gården

Peab har utfört tätningsarbeten på det läckande dagvattensystemet. Återstående arbeten beräknas vara avslutade under våren 2015.

Inglasning av balkonger

Vi har fått bygglov och handlat upp AB Svenska Lumon för inglasning av balkonger.

Ett 30-tal medlemmar har lämnat intresseanmälan. Montering påbörjas i januari 2015.

Krånglande balkongdörrar

I vissa lägenheter är det besvär att stänga balkongdörrarna. Felen kan omfattas av produktgaranti. Åtgärder utförs i början 2015.

Värmesystemet

Värmeproblem har förekommit i ett antal lägenheter. Förutom luftning och rensning av systemet har vi anlitat extern konsult som efter besiktning lämnat en åtgärdsplan. Planen innehåller enkla åtgärder som bygger på injustering av systemet vilket redan gett positivt resultat. Vi kommer också att komplettera systemet med en avgasare och filter för att ta bort avlagringar från radiatorerna.

Hissarna

Några hissar har haft problem med vibrationer vid körning. ITK som står för hisservicen har bland annat monterat automatiska smörjkoppar för att avhjälpa felen. I förebyggande syfte kommer samtliga hissar att förses med automatiska smörjkoppar. Vi har också bytt lysrörsbelysningen till Led-belysning.

Strömavbrott

Under hösten hade vi ett omfattande strömavbrott i fastigheten. Vid avbrottet slutade bland annat backupsystemet för låsning av entrédörrar att fungera.

Vi har därför gjort en omprogrammering av låssystemet så att huvudentréerna alltid kan öppnas i samband med liknande strömavbrott.

Energibesparande åtgärder

Vi har varit i kontakt med ytterligare två konsultföretag och tagit in offerter på energibesparande åtgärder. Investeringen uppgår till ca 3Mkr. Ett av företagen har nyligen installerat återvinningssystem i grannföreningen Brf Seglatsen. Vi har beslutat att avvakta minst ett år för att se hur mycket deras energibesparing blir i förhållande till investeringen. Första prognosen är mycket positiv.

Planerade underhåll under nästkommande år

2015 Inoljning och lackering av trädäcket och övriga trädetaljer.

2015 Byte av ventilationsfilter i lägenheterna.

2015 Komplettering värmesystemet med avgasare och filter.

Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras löpande. En grafisk presentation återfinns på vår hemsida.

Inre och yttre trivsel

Blomsterplanteringar i krukor utanför entréer har under året kontinuerligt anpassats till rådande årstid.

Högre krav har ställts på städentreprenören, vilket resulterat i renare trapphus, hissar och tvättstuga.

Återvinningsrummet har försetts med tydliga informationsskyltar för att underlätta för medlemmarna vid sortering av förpackningar och elskrot.

Containrar för grovsopor har ställts upp utanför Hammarby Kaj 48 vid ett vår- och ett hösttillfälle.

Stockholm 2015 03 26

För Bostadsrättsföreningen Hamnkranen