

Verksamhetsberättelse

för

**Brf
Hamnkranen**

769613–9349

Verksamhetsåret 2020

Verksamhetsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens syfte är 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 som lokaler. Ett antal medlemmar är engagerade i drift och förvaltning. Intresset 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalhyrestöd för andra kvartalet 2020.

Föreningen valde att stödja några av våra lokalhyresgäster med hyresstöd från staten för kundnära branscher. Det innebar att vi som hyresvärd gav en rabatt på hyran och ansökte och beviljades stöd hos staten för detta. Det innebar att staten betalade 25% och föreningen 25% av hyran.

Energideklaration.

En ny energideklaration är nu gjord då fastigheten har varit i drift i ca 11 år. Våra byggnader uppnår energiklass C. Vår förening förbrukar 60kWh/kvm och år. Jämför man med energideklaration som gjordes 2010 så låg vår förbrukning på 109kWh/kvm och år. Vi har alltså minskat förbrukningen med ca 45%. Krav för nybyggda bostäder ligger på 75 kWh/m.

Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK

På uppdrag av föreningen har företaget Ventkontroll utfört lagstadgad OVK inklusive kanalrensning i samtliga lägenheter och lokaler med godkänt resultat.

Coronapandemin

Coronapandemin har också påverkat föreningens verksamhet, Årsstämman ägde för första gången rum digitalt. Styrelsemöten och arbetsmöten har i stort skett via digitala verktyg. På grund av smittorisken har både gästlägenhet och föreningslokal varit stängda för uthyrning i perioder,

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i tre olika gemensamhetsanläggningar;
Förvaltning och drift av garaget tillsammans med Brf. Sjöresan 1, Brf. La Dolce Vita och FABEGE. Föreningen disponerar 70 platser i garaget varav 10 laddplatser.
Förvaltning och drift av innergården tillsammans med Brf. Sjöresan 1
Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, som förvaltar sopsugsanläggningen.

Förvaltningsansvaret delas av föreningarna där Hamnkranen ansvarar för garaget.
Hamnkranen är också medlem i Sjöstadsföreningen som aktivt driver olika framtidsprojekt i Sjöstaden.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och årets resultat exklusive bokföringsmässiga avskrivningar landade på 3,1 MSEK. Utöver den löpande amorteringen på 1 MSEK gjordes en extra amortering på 1 MSEK och föreningens skuld är nu 93 MSEK. Den vägda sammanlagda räntan per 2020-12-31 blev 0,88 %.

Uttryckt per kvadratmeter är skulden per årsskiftet 8938 kronor och avgiften 553 kronor. Styrelsen avser, om ekonomin tillåter att fortsatt prioritera extra amorteringar.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och hade per 2020-12-31 likvida medel på 3.1 MSEK.

För grundlig ekonomisk redovisning hänvisas till årsredovisningen.

Avtal och teknisk förvaltning

Fastum Försäkring Service, för hjälp vid skadereglering

APCOA hanterar köer och uthyrning av garageplatser.

Telenor är leverantör till bredband och TV i fastigheten. I avtalet ingår Bredband 100/100 samt 1 TV box, grundpaket av kanaler samt ett antal ytterligare tillvalskanaler. I avtalet ingår dessutom streamingtjänsten Telenor stream som ger medlem tillgång till programutbudet via wifi. Föreningen betalar detta och det ingår i avgiften för bostadsrätten.

Coreclean ansvarar för städning i garaget

Driftia sköter teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, tvättstugedienst och takbesiktning

Ed's Städfirma & Byggtjänst sköter trappstädning

Enstar sköter underhåll av kyl- och värmepumpar samt solceller

Fastum tillhandahåller ekonomisk förvaltning

Fortum levererar fjärrvärme och står för eldistribution

Moderna försäkringar fastighetsförsäkring

Handelsbanken levererar föreningens lån

HSAB genomför årlig hissbesiktning

DM Tak för takskottning och borttagning av eventuella istappar

HSB för snöröjning utanför portarna och inne på gården

HSB för skötsel av blommor och planteringar

IL-recycling/Hans Andersson recycling/Veolia recycling entreprenör för returrummet

ITK AB för tillsyn och underhåll av våra hissar

Kreativa Byrån AB för drift och förvaltning av föreningens hemsida

Rentokil Initial byter entrémattor åt oss.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 195 (198) medlemmar. Under året har 16 medlemmar tillträtt samt 19 medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (11) överlåtelser samt att 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Fastighet och underhåll

Driftmöten

Vi har hållit ett möte med Driftia. Syftet med driftmöten är att ha ett återkommande erfarenhetsutbyte om fastighetsskötsel där vår fastighetsskötare och annan berörd personal deltar.

Inglasning av balkonger

Vi har nytt bygglov som gäller till mars år 2025. Totalt är nu 41 balkonger inglasade.

Under året har vi åter haft en incident där en glaslamell har spruckit och orsakat omfattande spridning av glassplitter på närliggande gata. Lumon har återställt skadan enligt gällande förlängda garanti.

Underhållsarbeten

Bergene Måleriservice har utfört fortsatt underhållsmålning i gårdsentréer.

Katarina El har bytt befintliga armaturer i trapphus till LED-armaturer med batteribackup.

Ombyggnadsarbeten

I en lägenhet har klädkammaren blivit ombyggd till WC-tvätttrum.

Försäkringsskador och skadegörelse

Vi har haft en vattenskada orsakad genom vållande av en hantverkare i samband med renoveringsarbeten i kök. Skadan orsakade också följskador i två andra lägenheter.

Under sommaren blev vår föreningslokal utsatt för ett inbrottsförsök. En glasruta i entrédörren blev krossad men ingen har tagit sig in.

Detsamma gäller en av våra lokalhyresgäster som blev utsatt för liknande inbrottsförsök två gånger.

Display för info

Enstar har installerat en display i L17-19 för information om solcellsproduktionen.

Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK

Ventkontroll har utfört OVK inklusive kanalrensning i samtliga lägenheter och lokaler.

Energideklaration

En ny energideklaration är gjord då fastigheten har varit i drift i ca 11 år. Våra byggnader uppnår energiklass C. Vår förening förbrukar 60kWh/ m² och år. Jämför man med den energideklaration som gjordes 2010 så låg vår förbrukning på 109kWh/kvm och år. Vi har alltså minskat vår förbrukning med ca 45%!

Krav för nybyggda bostäder ligger på 75 kWh/m²

Kollektivt elavtal

Insamling pågår av erfarenheter från andra föreningar beträffande för och nackdelar samt vad man bör tänka på.

Offertter har inkommit som ska värderas. Genomförande kan komma att ske under försommaren 2021.

Återvinningsrum

Under året har återvinningsrummet fått ny golvfärg samt övervakningskamera blivit installerad.

Tömningsfrekvensen av återvinningskärl för papp/kartong har utökats till tre gånger per vecka vilket medfört att återvinningsrummet inte blivit överfullt.

Tunnelbaneutbyggnad

Styrelsen och arbetsgruppen bevakar aktivt pågående planarbeten och miljödom. Representant från arbetsgruppen har varit med på platsbesök när Miljödomstolen gick runt i Hammarby sjöstad.

Järnvägsplanen är nu fastställd.

Styrelsen rekommenderar att medlemmar inhämtar information från SLL:s

hemsida <https://nyatunnelbanan.sll.se/sv/faq-sodermalm>.

Kommunikation

Hemsidan, nyhetsbrev kombinerat med kortnotiser i hissar och portar är våra primära kommunikationskanaler. Medlemmar har också möjlighet att kommunicera med styrelsen via mail. Under verksamhetsåret har fyra nyhetsbrev producerats. Hemsidan besöks av ett antal medlemmar de flesta medlemmarna har och använder också sitt konto. Hemsidan uppdateras löpande med aktuell information. Finner du några sakfel är du alltid välkommen att meddela styrelsen.

Administration av medlemsregister sker via hemsidan där medlemmar också bokar gästlägenhet, föreningslokal och tvättstuga.

Inre och yttre trivsel samt GA

Laddstationer för elbilar

I garaget finns sammanlagt 24 bilplatser med laddstationer installerade för elbilar. Vi har tillgång till 10 laddstationer som är placerade i garaget plan 1 varav 9 är uthyrda.

Garagestädning

Coreclean AB utför städning i garaget tre gånger per år. Städningen aviseras i god tid såväl i garage som fastigheten. Tyvärr har uppmaningen att flytta bilar vid städningen inte respekterats fullt ut. Vid den städning hösten 2020 stod 68 bilar (35%) kvar. Garagesamfälligheten har därför beslutat att från 2021 bötfälla de garagehyresgäster som inte flyttat sina bilar.

Gården

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

Återvinning

Containrar för grovsopor har ställts upp utanför Hammarby Kaj 48 vid tre tillfällen.

Stockholm 2021-03-08

För Bostadsrättsföreningen Hamnkranen