

Verksamhetsberättelse

**för**

**Brf  
Hamnkranen**

769613–9349

Verksamhetsåret 2022

# 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 gott rykte i Hammarby sjöstad. 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, rätt kompetens samt en sammansättning som ska spegla de boende i föreningen.

## Händelser under året

### Fastighet och underhåll

#### Byte till LED-belysning

Under året har vi bytt till LED-armaturer i våningsplan, entréer och utomhus vid samtliga entréer. 182 armaturer är bytta under 2022.

Totalt har vi under de senaste åren bytt närmare 500 armaturer till LED vilket gett en väsentlig energibesparing.

#### Byte av fläktar

Fläkt FF21-23 samt 25 är bytta till mer energisnåla frånluftsfläktar som är tystare och har högre effekt än de gamla.

#### Byte av Driftundercentral (DUC)

DUC som används till att styra värme- och ventilationssystemet samt mottar larm vid fel, byttes i slutet av 2021 och blev godkänd 2022.

#### Filterbyten

Genomfördes under året.

#### Provbeläggning av nytt golv i våningsplan och hiss

Vi har utfört en provbeläggning av ny golvbeläggning i plan 6, Lumagatan 17 samt i hissen. Utvärdering kommer att ske under 2023.

#### Ombyggnadsarbeten

Ombyggnad av badrum har skett i två lägenheter.

Vi har tätat golvet i sopsugsrummet ovan garaget för att hindra lakvattnet att rinna ner och riskera att skada bilarna.

#### Skador

Vi har glädjande nog inte haft några försäkringsskador under året.

#### Driftmöten

Tillsammans med grannföreningen Brf Sjöresan har vi genomfört två möten med erfarenhetsutbyte med Driftia.

#### Elförbrukning

Under 2021 och 2022 har vi bytt elarmaturer i allmänna utrymmen samt teknikutrymmen.

Genom elsparande åtgärder har föreningen under 2022 kunnat spara ca 33 000 kWh el, jämfört med referensåret 2020. Med ett medelpris på 3kr/kWh ger det en besparing på ca 98 000 kr.

Åtgärderna som genomfördes 2021 ledde till en besparing om 13 700 kWh jämfört med 2020. Med ett medelpris på 1,90kr/kWh innebär besparingen ca 25 000 kr.

Totalt har de elbesparande åtgärderna gjort att vi totalt kunnat spara ca 123 000 kr.

## **Ekonomi**

Föreningen har tre lån som under året förföll och omförhandlades till följande villkor:

- Per 2022-04-30, belopp 33 278 800 kronor, bands till 2024-04-30 med räntesats 1,95% (tidigare räntesats 0,29%)
- Per 2002-09-01, belopp 14 775 000 kronor, bands till 2026-09-01 med räntesats 3,17% (tidigare räntesats 0,94%)
- Per 2022-09-30, belopp 8 760 385 kronor, 3-månaders rörligt, räntesats för närvarande 3,22% (tidigare räntesats 1,09%)

Räntekostnaden har därmed ökat med 400 Tkr (38 kronor per kvadratmeter). På årsbasis innebär detta en kostnadsökning med cirka 1 MSEK (96 kronor per kvadratmeter).

Styrelsen har haft stort fokus på kostnadssidan och därmed kunnat sänka rörelsekostnaderna med drygt 600 Tkr.

I syfte att skapa framförhållning inför en ekonomisk framtid präglad av ökade räntekostnader och fortsatt hög inflation har vi under hösten utarbetat en flerårsbudget, år 2023 – 2027. I denna flerårsbudget har kalkylränta för lånet som ska omförhandlas per 2023-06-30 satts till 4% (nuvarande räntesats 0,78%).

Vi har även låtit föreningens ekonomi genomlysas av extern konsult (David Sundén, Branly).

Resultatet kan kortfattat sammanfattas i följande:

- fortsatt håll fokus på kostnadssidan,
- avvakta med allt underhåll och alla reparationer som inte är akuta tills det klarnat vad gäller inflation och räntor samt
- sänk föreningens skuldkvot (skuld/nettoomsättning).

Den generella kostnadsökningen föranledde oss att under hösten fatta ett antal beslut om avgiftshöjningar:

- att fr.o.m. 2023-01-01 höja månadsavgiften med 8%, från 553 kronor per kvadratmeter till 597 kronor per kvadratmeter.
- För hyra av gästlägenhet och föreningslokal beslutades en höjning med 50 kronor och
- för hyra av ordinarie parkeringsplats i garaget en höjning med 75 kronor.

Genom dessa åtgärder säkras en budget i balans för år 2023 under förutsättning att inget extraordinärt inträffar.

För grundlig ekonomisk redovisning hänvisas till årsredovisningen.

## **Gemensamhetsanläggningar (GA), samfällighet och miljö**

Föreningen ingår i fyra olika gemensamhetsanläggningar;

- Förvaltning och drift av garaget tillsammans med Brf Sjöresan (HSB), Brf La Dolce Vita och FABEGE. Föreningen disponerar 70 bilplatser och 4 MC platser i garaget.
- Förvaltning och drift av innergården tillsammans med Brf Sjöresan 1 (HSB).
- Förvaltning och drift av pumpanläggning för avloppsvatten tillsammans med Brf Sjöresan 1 (HSB).
- Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, som förvaltar sopsugsanläggningen.

Förvaltningsansvaret delas av föreningarna där Hamnkranen ansvarar för garaget och Sjöresan för innergården.

Hamnkranen är också medlem i Sjöstadföreningen som aktivt driver olika framtidsprojekt i Sjöstaden.

### **Garage**

12 nya laddboxar för elbilar har blivit installerade. Totalt finns nu 48 laddboxar installerade där Hamnkranen har tillgång till 22 placerade i garagets plan 1 och 2.

Coreclean AB utför städning i garaget tre gånger per år. Städningen aviseras i god tid såväl i garage som fastigheten.

Efter offertförfrågan och utvärdering av 5 leverantörer skrevs avtal med Parkit för administration och rondering från 2023.

### **Gård och planteringar**

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

Tung snö knäckte många och stora grenar på pilträdet vid Hammarby Kaj 48. Det ledde till att det fick beskäras hårt.

### **Brunnar**

Avloppsrensning har utförts genom spolning av ett 50-tal gårdsbrunnar.

### **Lekplats**

Vid en besiktning av lekplatsen så döms gungorna ut och ställningen monterades ner tills vidare.

### **Pumpanläggning**

Samfällighet har bildats mellan Brf Hamnkranen och Brf Sjöresan för drift och skötsel av pumpanläggning. Anläggningen pumpar avloppsvatten från lokaler belägna vid Hammarby Kaj till kommunens högre belägna anslutningspunkt.

### **Sopsug**

Sopsugssamfälligheten har sedan sommaren övergått från att suga tidningspapper till att suga mindre plastartiklar. Luckorna byttes också i samband med detta.

Det har skett 8 utryckningar från Envac till vår förening pga. stopp eller läckage.

Ett nytt licens- och serviceavtal är tecknat med Envac.

Solcellsanläggningen och injustering av sopsugstider har medfört att GA har kunnat kapa en hel del elkostnader.

### **Kommunikation**

Hemsidan, nyhetsbrev och mail kombinerat med kortnotiser i hissar och portar är våra primära kommunikationskanaler. Medlemmar har också möjlighet att kommunicera med styrelsen via kontaktsidan på hemsidan.

Under verksamhetsåret har fyra nyhetsbrev producerats. Hemsidan uppdateras löpande med aktuell information. Administration av medlemsregister sker via hemsidan där medlemmar också bokar gästlägenhet, föreningslokal och tvättstuga.

Finner du några sakfel i vårt kommunicerade material är du alltid välkommen att meddela styrelsen.

## **Viktiga avtal och leverantörer**

**Anticimex** för skadedjurssanering

**Automatic Alarm** kameraövervakning samt lås och nyckelservice

**APCOA (från 2023 Parkit)** hanterar köer och uthyrning av garageplatser.

**Coreclean** ansvarar för städning i garaget

**CWS** byter entrémattor åt oss.

**Driftex** justering värmesystem

**Driftia** sköter teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, tvättstugeservice och takbesiktning

**Ed's Städfirma & Byggtjänst** sköter trappstädning

**Ellevio**, elnät

**Enstar** sköter underhåll av kyl- och värmepumpar samt solceller

**Envac** sopsug

**Fastum** tillhandahåller ekonomisk förvaltning

**Fastum Försäkring Service**, för hjälp vid skadereglering

**Fortum** levererar fjärrvärme och står för eldistribution

**Handelsbanken** levererar föreningens lån

**HSAB** genomför årlig hissbesiktning

**HSB** för snöröjning utanför portarna och inne på gården

**HSB** för skötsel av blommor och planteringar

**ITK AB** för tillsyn och underhåll av våra hissar

**JZ Ventilationsteknik**, Fläktar

**Katarina Elektriska**, Elinstallationer

**Kreativa Byrån AB** för drift och förvaltning av föreningens hemsida

**Remondis AB** recycling entreprenör för returrummet

**Roof Söder AB**, borttagning av måsbon och ägg

**Sekes** för takskotning och borttagning av eventuella istappar

**Stockholm Exergi**, fjärrvärme

**Stockholm vatten**, vatten, spill och dagvatten

**Telenor** bredband, TV och telefoni

**Trygg Hansa/ Moderna försäkringar** fastighetsförsäkring

**UNA Portar AB** Garageportar service och reparationer

Stockholm 2023-03-15

För Bostadsrättsföreningen Hamnkranen