

Verksamhetsberättelse

**för**

**Brf  
Hamnkranen**

769613–9349

7

Verksamhetsåret 2023

# 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

#### Elleverantör

Från och med 16 augusti övergick elavtalen för fastighetselen, garaget, gästlägenheten samt föreningslokalen från Ellevio till Skellefteå kraft. Föreningen har nu ett rörligt elavtal utan uppsägning och bindningstid. Under de första 12 månaderna plockar Skellefteå bort både örespåslag (4 öre) samt månadsavgift (36 kr). Föreningen får alltså köpa in elen till Skellefteå krafts inköpspris.

#### Energiklassning

Fastigheten har nu energiklass B i stället för C.

#### Fastighetsskötsel

En ny fastighetsskötare utsedd sedan augusti 2023. Två driftmöten har genomförts med Driftia.

#### Hissar

Det har skett en ökning av felanmälningar för föreningens 6 hissar under 2023. En särskild underhållsplan har tagits fram av ITK och åtgärderna kommer att utföras under 2024. Det för att minska antal driftstopp.

#### Klimatanpassad förebyggande åtgärder

Samtliga lokaler längs Hammarby kaj samt i fläktrummet i L21 har fått en backventil installerad i golvbrunnarna.

Arbetet med avledning av dagvatten från stuprör till gårdsbrunn är gjord på HK48. Resultatet visar sig vara gott.

#### Kompletterat styrenheter i DUC

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

Under 2023 kompletterades två kommunikationsenheter till DUC så att styrningen av ventilationen till lokalerna vid Hammarby kaj samt förskolan kan göras direkt från DUC.

#### Ny Lokalhyresgäst

Lokalen på Hammarby Kaj 52 har fått en ny hyresgäst

#### Planerad underhållsplan

En ny underhållsplan för kommande 50 år togs fram under 2023. Den ersätter den befintliga 25 åriga planen.

## **Skador**

Två vattenskadador orsakade av regn- och smältvatten har påträffats i en och samma lägenhet. Dessa blev åtgärdade.

## **Tunnelbanan**

Vibrationsmätare har funnits i fastigheten under tiden sprängningsarbeten har pågått.

Styrelsen har beslutat att inte överklaga Lantmäteriets beslut för intrångsersättning. Vår del av intrångsersättningen blev knappt 100 Tkr.

## **Trygghetsrund**

Trygghetsrund med Snyggt och Tryggt genomfördes maj 2023.

## **Vattenanslutning fläktrummen**

ETK har installerat vatten till fläktrummen i HK48, L21, L13

## **Ekonomi**

Under året förföll två av föreningens lån, 34,4 MSEK respektive 6,5 MSEK. Då året präglades av snabbt ökande styrränta beslutade styrelsen att dela 34,4 MSEK lånet i två delar och därigenom balansera räntexponeringen. De nya lånebeloppen och villkoren blev följande:

- Per 2023-06-30, belopp 17 432 176 kronor, 3-månaders rörligt, räntesats för närvarande 4,65% (tidigare räntesats 0,78%)
- Per 2023-06-30, belopp 17 000 000 kronor, bands till 2025-06-30 med räntesats 4,44% (tidigare räntesats 0,78%)
- Per 2023-10-02, belopp 6 520 385 kronor, 3-månaders rörligt, räntesats för närvarande 4,65% (tidigare räntesats 3,22%)

Den genomsnittliga skuldräntan för året låg på 3%, att jämföras med 1,23% för år 2022, en ökning med 1,77 procentenheter.

Räntekostnaden har under år 2023 ökat med 1,2 MSEK (113 kronor per kvadratmeter). Höjningen av månadsavgiften på 8% från och med 2023-01-01 motsvarar en intäktsökning på 44 kronor per kvadratmeter.

Per 2024-04-30 ska föreningens lån på 33 MSEK omförhandlas (nuvarande räntesats 1,95%).

Beräkningarna i budgeten för år 2024 baseras på en kalkylränta på 5%.

Styrelsens arbete har fortsatt präglats av stort fokus på kostnadssidan. Trots allmän ökning av priser på varor och tjänster är 2023 års driftskostnader cirka 300 Tkr lägre än året innan.

Parallellt med budget för år 2024 har flerårsbudget för åren 2024-2028 utarbetats. Syftet med flerårsbudgeten är att skapa framförhållning i den ekonomiska planeringen.

I syfte att fortsatt arbeta mot en minskning av skuld per kvadratmeter och därmed minska räntekänsligheten har under året totalt 2,6 MSEK amorterats.

De generellt ökade kostnaderna medförde att styrelsen under hösten fattade beslut om höjning av månadsavgiften från och med 2024-01-01 med 15% (90 kronor per kvadratmeter).

Därigenom säkras en budget i balans för år 2024 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 1, 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
- Förvaltning och drift av pumpanläggning för avloppsvatten tillsammans med Brf Sjöresan 1
- 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 Sjöstadsföreningen som aktivt driver olika framtidsprojekt i Sjöstaden.

### **Garage**

Det planerade införandet av rörlig debitering av elförbrukningen på laddplatser har inte kunnat genomföras på grund av leverans- och installationsförseningar.

Coreclean AB utför städning i garaget 2-3 gånger per år. Städningen aviseras i garage, fastighet och via Parkit.

Besiktning av bjälklag har genomförts med förslag till åtgärder,inga allvarliga brister påvisades.

### **Gård och planteringar**

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

Enstaka brädor har bytts ut på trädäcket.

### **Markskötsel och snöröjning**

Efter offertförfrågan och utvärdering av 3 leverantörer återupptogs avtal med HSB för markskötsel och snöröjning från november 2023.

### **Brunnar**

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

### **Lekplats**

GA, gemensamhetsanläggningen för gården, tillsatte en arbetsgrupp att ta fram förslag till utformning av lekplatsen efter tidigare besiktning och utdömning av gungorna.

### **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**

Informationen finns på sopsugssamfällighetens hemsida <https://sopsughammarbysjostad.se>

## **Kommunikation**

Hemsidan, nyhetsbrev och email kombinerat med korta notiser 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 Fastum och 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**

**Nomor** för skadedjurssanering

**Anticimex**, för råttfällan

**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

**Skellefteå kraft**, elnät

**Enstar till ETK** sköter underhåll av värmepumpar

**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

**Karlaplans plåt**, Takbesiktning

**Katarina Elektriska**, Elinstallationer

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

**Remondis AB** recycling entreprenör för miljörummet

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

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

**Stockholm Exergi**, fjärrvärme

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

**Telenor** bredband, TV och telefoni

**Trygg Hansa**, fastighetsförsäkring

**UNA Portar AB** Garageportar service och reparationer

Stockholm **2024-04-08**

För Bostadsrättsföreningen Hamnkranen