

Hamnposten nr 3 2025

Sommaren sjunger på sista versen och de flesta av oss är tillbaka till jobb, skola och vardag. Här kommer höstens första Hamnposten med lite matnyttig information för oss medlemmar.

Ekonomi

Från räkenskapsåret 2026 kommer en ny redovisningsprincip kallad K3 att tillämpas. K3 innebär att fastigheten delas upp i ett flertal komponenter (ex. hiss, tak, fasad etc.) Varje komponent skrivs av med sin förväntade livslängd. Vår förening har redan från och med i år börjat tillämpa K3. Effekten är att tidigare avskrivning på 3,5 MSEK numera ligger på 7,3 MSEK vilket självklart påverkar resultatet. I och med att K3 blir obligatoriskt kommer resultaten för olika BRF:ers vara jämförbara.

Styrelsen har eftersträvat att fördela föreningens lån så att förfallodagar sprids över tid. Per augusti 2025 har vi en total skuld på 86.303.761 kronor och lånebilden ser ut på följande sätt:

Lånebelopp (SEK)	Förfallodag	Räntesats (%)
14.775.000	2026-09-01	3,17
16.672.176	2027-03-30	2,82
15.000.000	2028-10-30	2,54
17.000.000	2029-06-30	2,65
5.750.385	2025-10-02 (rörligt)	2,65
17.106.200	2025-10-30 (rörligt)	2,61

Detta innebär att för närvarande ligger 74% av lånen bundna. Den planerade amorteringen på cirka 1% per år löper på.

Arbetet med budget för år 2026 samt femårsbudget 2026 – 2030 påbörjas nu i september. 2024-års bokslut påvisade att föreningen har ett något för lågt sparande - nyckeltalet sparande per kvm låg på 152 kronor. Rekommendation är att detta bör ligga på 200 – 250 kronor per kvm. Detta kommer vi att ta hänsyn till i budgetarbetet.

Kostnaden för drift och reparationer är vår största utgiftspost. Driftskostnaden ökar år för år liksom att kostnaden för reparationer stiger med fastighetens ökande ålder. Till detta kommer ökad kostnad för underhåll. Sammantaget gör detta att månadsavgiften kommer behöva höjas för att bibehålla en ekonomi i balans. Avgiftshöjningens storlek år 2026 kommer att kommuniceras så snart budgetarbetet är slutfört.

Inpasseringssystemet och Miljörum

Som de flesta vet står fortfarande dörren till vårt miljörum öppen. Anledningen är ett sabotage av dörren på försommaren. Vi har felanmält skadan och ligger aktivt på leverantören för att de ska åtgärda skadan.

Som vi tidigare meddelar är det nu företaget **Baxec** som står för support och beställningar vad gäller brickor och porttelefon.

Baxec support når du på Tfn 08-715 4505, helgfria dagar 08-17 samt fredag 08-15, Alt mail info@baxec.se. Läs alla detaljer om hur du går tillväga på hemsidan www.hamnkranen.se

Gästlägenhet och föreningslokal

Från den 1 oktober 2025 höjer vi avgiften för att hyra lägenhet eller lokal. Avgiften blir nu 450 kr/dygn för att hyra någon av våra lägenheter.

Avloppslukt – Renovering vattenskada försäkring ansvar

Eftersom fastigheten nu är 17 år gammal, har vi fått allt fler frågor om avloppslukt i badrum och kök. I de flesta fall beror detta på otäta golvbrunnar eller slitna gummipackningar i vattenlåset under handfatet.

När man rengör golvbrunnen och sätter tillbaka insatsen kan det vara svårt att få det helt tätt, eftersom gummiringen med tiden förlorar sin elasticitet och tätningsförmåga. För att åtgärda problemet kan du köpa en ny insats, exempelvis på Bauhaus, eller kontakta Nacka Drift för hjälp.

Observera att du som medlem själv ansvarar för eventuella kostnader kopplade till dessa åtgärder.

Det kommer ofta frågor om vem som ansvarar för vad när det gäller ombyggnad, reparationer eller skador i lägenheten. Särskilt när det gäller vatten och våtrum, Kontrollera gärna i stadgarna gällande ditt eget respektive föreningens ansvar. <https://www.hamnkranen.se/ordningsregler/>
Se nedan utdrag ur stadgarna

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa

- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

För enkelhetens skull rekommenderar vi att du alltid kontaktar styrelsen innan du sätter igång med ombyggnadsarbeten i lägenheten.

Gård, parkering och utemiljö

HSB kommer under hösten att sätta upp ett bänkbord på platsen där gungorna tidigare stod.

Gemensamma lokaler

Du vet väl att vi har tillgång till ett antal hobbyrum i fastigheten för småfixande samt ett prylbytarrum

Lumagatan 11 entréplan, Cykelfix.

Lumagatan 13 entréplan, Målarrum.

Lumagatan 19 entréplan, Prylbytarrum. Kläder, böcker m.m.

Lumagatan 17 till höger om hiss, entréplan, Lämpligt för uthyrning vid flytt, renovering m.m. Tillfällig förvaring.

Tillsyn görs av hobbygruppens medlemmar, som meddelar vilka ordningsregler som galler. För att komma in i lokalerna använder du samma nyckel som går till tvättstuga och förrådsutrymmen.

Kiropraktiken

Erbjudande från vår hyresgäst Pure Motion (naprapat) Hammarby Kaj

Hej grannar,

Jag vill passa på att dela en rolig nyhet! Vår klinik har fått tillskott av en ny naprapat – **Tove**, som nyligen flyttat till Hammarby Sjöstad efter att tidigare ha arbetat på Lidingö.

För att fira att hon börjat hos oss vill vi ge er som grannar i föreningen ett **erbjudande om 25% rabatt på en naprapatbehandling hos Tove**.

Tove arbetar med alla typer av besvär relaterade till leder och muskler, men har ett särskilt intresse för löprelaterade skador och käkproblematik (spänningar, smärta, huvudvärk kopplat till käkarna). Det här är ett perfekt tillfälle att få hjälp med eventuella besvär eller att förebygga problem.

Erbjudandet gäller för er som bokar en första behandling hos Tove

Boka tid enkelt via [Bokadirekt.se/pure-motion-sthlm](https://bokadirekt.se/pure-motion-sthlm) eller kontakta oss på 0706870301

Ange koden **HAMNKRANEN25** vid bokning för att få rabatten.

Vi ser fram emot att hälsa er välkomna!

Tvättstugan - lämna inte kvar tvätt

Vi har tidigare haft besök av mal i tvättstugan, så se till att du tar med dig all din tvätt när du är klar.

Miljötips

Från 1/10 ändras lagen gällande textilåtervinnig. Du kan då slänga gamla textilier i kärlet för övriga sopor i vårt miljörum. Hela och rena kläder kan du givetvis lämna i återvinningscontainern utanför garaget Hammarby Kaj 48. Matavfall sorteras i avfallspåsar du kan hämta i miljörummet. Tänk på att när du sorterar ut matavfallet så bidrar du till att minska kostnaden för föreningen. Spar på vatten, ha en flaska i kylan, stäng av kranen när ni borstar tänderna och duscha kort istället för att bada i badkar.

Övrigt

Vi går mot blåst och höst. tänk på att surra fast eller ta in balkongmöbler, blommor och dekorationer. Du som har inglasad balkong, tänk på att flytta in inredningen lite så att de inte står dikt mot glaslamellerna.

Emellanåt får vi i styrelsen frågor om hjälp samt rena felanmälningar. Vi vill påpeka att all information om vart du vänder dig alltid finns på hemsidan. På hemsidan under Boende/Felanmälan hittar du information om vem du kontaktar om tex hissen står, balkongdörrar mm.

<https://www.hamnkranen.se/felanmalan/>

Har du övriga allmänna frågor kan du alltid kontakta styrelsen via kontaktformuläret eller direkt till hamnkranen@gmail.com.

Denna mail bevakas kontinuerlig. Undvik att skicka mail direkt till enskild styrelsemedlem. Som boende hittar du alltid bra information under rubriken "Boenden/Bra att veta"

www.hamnkranen.se/allmaninformation/

Fortsatt trevlig höst!



Styrelsen