

Hamnposten nr 4 2025

Här kommer årets sista nyhetsbrev med ekonomi, julkomihåg, samt lite annat matnyttigt

Ekonomi

Som tidigare kommunicerats resulterade arbetet med budget för år 2026 i en avgiftshöjning på 5%. I och med införandet av redovisningsregelverket K3, som avsevärt ökat avskrivningskostnaden, kommer vår förening att under överskådlig framtid uppvisa ett negativt resultat på sista raden (resultat inklusive avskrivningar). Detta kommer sannolikt gälla för väldigt många föreningar när K3 nu blir obligatoriskt år 2026.

Vår förenings budgeterade resultat exklusive avskrivningar för år 2026 är positivt. Styrelsen kommer fortsättningsvis balansera avgiftshöjningar så att resultat exklusive avskrivningar bibehålls positivt och det negativa resultatet på sista raden successivt kan minska över tid.

Under året har ränteosäkerheten minskat, räntorna successivt sänkts och styrräntan ligger nu på 1,75%. Styrelsens mål har varit att fördela den totala lånesumman i lämpliga kostnadsblock och sprida de respektive lånens förfallodagar.

Föreningens lånebild per sista november 2025 ser ut enligt följande:

Belopp	Förfaller	Räntesats
14 775 000	2026-09-01	3,17%
16 627 176	2027-03-30	2,82%
15 000 000	2028-10-30	2,54%
17 000 000	2029-06-30	2,65%
16 316 000	2026-01-30	2,46% (3-månaders rörligt)
5 640 385	2026-01-02	2,65% (3-månaders rörligt)

Det innebär att 26% av våra lån nu löper på 3-månaders rörligt fram till september 2026, motsvarande siffra november 2024 var 47%. En eventuell ökning av räntan slår därmed inte omedelbart på vårt resultat. Ränteutvecklingen under nästa år kommer avgöra om det bundna lånet på 14 775 tkr läggs rörligt eller bundet.

Styrelsens bedömning är att de nyckeltal som nu är obligatoriska i årsredovisningen kommer att spela allt större roll för köpare och mäklare. Sedan dessa infördes har nu ett antal riktvärden etablerats med skalan bra, okej, åtgärda. I årsredovisning 2024 uppvisar föreningens nyckeltal för räntekänslighet och sparande att de bör åtgärdas.

För att minska räntekänsligheten gjordes därför en extraamortering på 700 tkr i november. Med fortsatt planerig amortering under år 2026 och, om ekonomin tillåter, eventuell extraamortering, bör föreningen kunna uppnå ett okej värde vid utgången av

nästa år. Vad gäller nyckeltalet sparande ligger en ökning budgeterad för år 2026 så att även det kommer upp till status okej.

Räntekostnad och kostnad för drift, reparationer och underhåll utgör föreningens största kostnadsposter. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ned fastighetens driftskostnader, bland annat genom löpande konkurrensutsättning av kontrakterade leverantörer. Kostnad för reparationer är det svårare att styra, trasiga delar behöver repareras. Till detta kommer oförutsedda händelser som kräver åtgärd. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som indikerar tid och omfattning för olika underhållsåtgärder och därmed utgör ett bra stöd i budgetarbetet. Underhållsplanen visar att kostnaden för underhåll kommer att öka med fastighetens stigande ålder.

För att balansera föreningens framtida ekonomi kommer årliga avgiftshöjningar att behövas. Styrelsens kommer att arbeta för att dessa blir rimliga samtidigt som de säkerställer stabilitet i föreningens ekonomi.

Felanmälan

För att undvika onödiga uttryckningar och kostnader har styrelsen beslutat att all felanmälan gällande fastigheten, förutom hissar, ska gå via kontaktformuläret på hemsidan eller via mail hamnkransen@gmail.com.

Under Boende/felanmälan finns all information om hur du felanmäler.

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

Observera också att vi inte längre har något avtal med företaget Automatic Alarm.

Vattenskador

Fukt- och vattenskador är de vanligaste skadorna som kan uppstå i en lägenhet.

Tyvärr har flera medlemmar i vår förening drabbats de senaste månaderna.

Försäkringsbolagen har också blivit mycket tuffare vad gäller ersättning.

Här kommer några tips hur man kan undvika att drabbas.

- Kontrollera att badrummet är vattentätt. Har du fungerande ventilation? Finns det öppna skarvar i vägg eller golv?
- Kontrollera köket och framförallt diskmaskinen och dess anslutningar. Kan du stänga av vattnet när du reser bort? Har du underlägg under diskmaskinen samt under kyl och frys.
- Se till att regelbundet rensa avloppen inkl. vattenlåsen i kök och badrum.
- Se till att du har en bra hemförsäkring som täcker större kostnader. Kontrollera också vad de ställer för krav på dig och din lägenhet.

Om du upptäcker läckage kontakta omgående Nacka Drift så får de göra en besiktning.

Läs mer på hemsidan:

<https://www.hamnkranen.se/2025/11/19/undvik-vattenskador-i-lagenheten/>

Hobbyrum

Prylbyttarrummet har blivit uppskattat och välanvänt. Under året har mängder av kläder, böcker, spel, glas och hushållsmaskiner fått nya hem. Rummet rensas regelbundet från grejer som inte någon tar med sig. Tänk på att det som lämnas i rummet ska vara rent och fungera. Ibland hamnar större saker som speglar, hyllor och bord i rummet. Tyvärr är det för litet för att vi ska få plats med sånt. Fortsätt spana in i rummet ibland och ta med dig det du behöver. Och tänk ett varv till innan hela prylar hamnar bland grovsoporna. Tillsammans bidrar vi till hållbarhet och gemenskap!

Snickarrum, mekarrum och målarrum har använts vid flera tillfällen och uppskattats av användarna. Städning och skötsel fungerar perfekt. Verktyg och andra hjälpmedel har donerats av flera medlemmar.

Sammanfattningsvis har initiativet mottagits väl och uppskattats av medlemmarna.

Vinterkomihåg

Ljus och brandvarnare I dessa tider tänder vi många ljus och lampor. Som boende ansvarar du för brandskyddet i din lägenhet. Glöm inte att släcka ljusen när du lämnar rummet. Se till att du har fungerande brandvarnare. Kolla gärna batteriet en extra gång särskilt om du ska resa bort.

Brandlarmet kan pipa irriterande i flera dagar när batterinivån är låg.

Vatten och avlopp Skall du resa bort under helgerna. Tänk på att stänga av vattnet till diskmaskin och tvättmaskin när du inte använder dessa. En enkel säkerhetsåtgärd som väsentligt minskar risken för vattenskada. För att undvika stopp i avloppet är det också bra att torka ur fettet i stekpannan innan du diskar den i vatten.

Hjärtstartare Om olyckan är framme vet du väl att vi har en hjärtstartare i porten Lumagatan 17/19. Hjärtstartaren är självinstruerande och kräver inga förkunskaper.

Tvättstuga Tänk på att det är ej tillåtet använda tvättstugan efter kl. 22. Kan störa dina grannar

Gården När det fryser på kan det bli väldigt halt på trädäcket. Tyvärr går det inte att sanda. Ta det därför försiktigt när du går ut över däck. Kontrollera också att porten går i lås när du stänger. Om det hamnar snö vid tröskeln går larmet igång.

Sopsug Om låsen till nedkassen fryser kan du prova med låsolja som kan lösa problemet.

Miljörummet Kring julen fylls kärnen snabbt av julklappspapper och kartonger. Vi har beställt extratömningar men du kan också underlätta genom att slå ihop kartongerna så att det skapas mer utrymme. Tänk också på att julgranar inte får lämnas i återvinningsrummet. Efter jul och nyårshelgen ordnar stadsdelsförvaltningen en uppsamlingsplats i närheten. OBS att miljöfarligt avfall inte får lämnas i miljörummet. Detta kan lämnas på återvinningsstationen i Östberga.

Prylar på balkongen Tänk på det som står löst på balkongen skall vara fastsurrat eller borttaget när du är bortrest då det kan blåsa en hel del.

Säljare i fastigheten

Den senast tiden har flera medlemmar fått oannonserade besök av personer som vill sälja larm och lås från företaget Verisure. Detta är inget som är godkänt av styrelsen. Vi har informerat Verisure om det olämpliga beteendet. Vi har också meddelat företaget att inga säljaktiviteter får förekomma i fastigheten utan styrelsens godkännande.

Om det ringer på din dörr sent på kvällen, så kolla i titthålet och fundera på om du vill öppna eller inte.

Påminnelse

Från 1 oktober höjde vi avgiften för att hyra gästlägenhet/Föreningslokal till 450 kr/dygn. Från 1 januari höjs avgiften till föreningen med 5%

Övrigt

Som boende hittar du alltid bra information under rubriken "Boenden/Bra att veta"

<https://www.hamnkranen.se/allman-information/>

En riktigt god och lugn jul

Önskar vi i styrelsen

