

Verksamhetsberättelse

för

**Brf
Hamnkranen**

769613–9349

Verksamhetsåret 2025

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

Fastighetsskötsel

Nacka Drift har utfört fastighetsskötsel sedan 1 januari 2025. Driftmöten hålls två gånger per år.

Skador

En ny vattenskada har uppkommit i den tidigare drabbade lägenheten som ligger under gårdsbjälklaget. Denna gång uppkom skadan inifrån genom kondens från det närliggande ventilationssystemet. I samband med reparationen utfördes skadeförebyggande åtgärder för att begränsa eventuellt kommande skador. Kostnad år 2025 ligger på cirka 125 tkr.

Två lägenheter har haft skador i fönsterglas relaterat till värmelast.

Tre försäkringsskador har förekommit under 2025. Två i kök och ett i badrum. Skadorna i kök har orsakats av vitvaror, kyl- och frys respektive diskmaskin. Skadorna är åtgärdade enligt gällande försäkringsvillkor. Den tredje skadan skedde i ett badrum där golvklinker börjat lossna på grund av fukt under.

Ombyggnadsavtal

Under året har ett avtal tecknats mellan föreningen och lägenhetsinnehavare till de som har byggt om badrum. Avtalet reglerar ansvarsförhållandet mellan lägenhetsinnehavare och föreningen.

Klimatrisikförebyggande åtgärder

Föreningen har anlitat WSP och gjort en översiktlig klimatriksbedömning. Tillsammans med Brf Sjöresan kommer vi under 2026 att gå igenom hur vi aktivt kan arbeta för att minimera framtida skador orsakade av klimatförändringar.

Föreningen har under 2025 påbörjat anslutning av stuprör till gårdsbrunnar. Arbetet slutförs under 2026.

Inpasseringssystem

Vårt nya inpasseringssystem med porttelefon togs i drift under första kvartalet. Med hjälp av noggranna instruktioner och personlig stöttning kom de flesta medlemmarna igång med systemet. Vi har också nu tecknat avtal med företaget Baxec för support till medlemmar samt beställning av fler användare och extra brickor. Det har hittills fungerat väldigt bra.

Ekonomi

Ett av föreningens lån på 17 MSEK, räntesats 4,44%, förföll 2025-06-30 och bands då på fyra år, räntesats 2,65%. Då ränteläget stabiliserades under året bands även ett av de 3-månaders rörliga lånen, 16,7 MSEK. Detta lån bands på två år till räntesats 2,82%.

Per 2025-12-31 ligger 26% av föreningens lån 3-månaders rörligt. Under 2026 förfaller ett av de bundna lånen, 14,8 MSEK. Ränteläget vid tidpunkten för omförhandlingen av detta lån kommer att

avgöra om det ska bindas eller ej. Styrelsen strävar efter att bibehålla en balans mellan rörliga och bundna lån samt en spridning av förfallodagar över år. Detta för att erhålla förutsägbarhet och riskspridning.

Under året har förutom den planerliga amorteringen på cirka 1 MSEK en extraamortering på 1 MSEK gjorts. Enligt beslut på tidigare årsstämma ska styrelsen arbeta för att uppnå en skuld per kvadratmeter på 7 500 kronor år 2032. Det innebär att föreningens totala skuld år 2032 ska vara 78 MSEK.

För att uppnå detta behöver ytterligare 8 MSEK amorteras de kommande sju åren. Med fortsatt planerlig amortering på 1 MSEK per år krävs endast extraamortering med totalt 1 MSEK under dessa sju år för att målet ska nås.

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2025. För att förstärka föreningens ekonomi inför kommande större underhåll och löpande kostnadsökningar beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 5% för år 2026.

Under året fattade BFN (Bokföringsnämnden) som förväntat beslut om att K3 redovisning är krav för bostadsrättsföreningar från och med bokföringsåret 2026. Detta innebär att Hamnkranens årsredovisning nu blir fullt jämförbar med andra bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

För grundlig ekonomisk redovisning hänvisas till årsredovisningen.

Gemensamhetsanläggningar, samfällighet och miljö

Förvaltningsansvaret för gemensamhetsanläggningarna delas av föreningarna där Hamnkranen ansvarar för garaget och Sjöresan 1 för innergården.

Utöver detta ingår föreningen i en samfällighetsförening, Sjöstadens Västra Sopsug, som förvaltar sopsugsanläggningen.

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

Garage

Föreningen hyr ut parkeringsplatser till föreningens medlemmar via Parkit Sverige AB. I garaget disponerar föreningen 69 bilplatser, varav 21 är laddplatser, samt fyra MC-platser. Garaget bidrar med en nettointäkt till föreningen på cirka 1,2 MSEK (år 2025).

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

En cirka 30 meter lång asfaltshålskällist är monterad på nedersta delen av garaget. Den syftar till att hindra smältvatten från bilarna att åsamka skada på väggarna.

Under året byttes fyra brandsläckare ut.

Elbilsladdning

Laddplatserna har successivt uppgraderats för att kunna hantera individuell mätning av elförbrukningen

Tyvärr har inte leverantören kunnat leva upp till förväntningarna beträffande support och kvalitet. Därför har vi under året tvingats ligga kvar med fast debitering. Förutsättningar har också förändrats med förslag om effekttariffer vilket medför att individuell debitering inte blir rättvis då effekttopparna inte kan registreras via laddarna.

Därför har samtliga medlemmar i gemensamhetsanläggningen (Brf Hamnkranen, Brf Sjöresan 1, Brf La Dolce Vita och FABEGE) valt att avvakta med att införa individuell mätning i nuläget.

Gård och planteringar

Bevattning och skötsel av buskar och träd samt blomsterplanteringar i krukor vid entréer har utförts av HSB.

Bänkbord har inköpts och placerats på platsen där gungorna stod.

Enstaka brädor har bytts ut på trädäcket.

Det har visat sig att trädens rötter orsakar skador på gårdens brunnar. Brunnarnas uppgift är att leda bort vatten som samlas under trädäcket. Åtgärd kommer behöva vidtas. Brunnarna under trädäcket rensas och spolats med jämna intervall under året för att förebygga stopp, fuktskador och förlänga rörens livslängd

Snöröjning

Taksnöröjning utfördes ej under 2025.

Sopsug

Sopsugsanläggningen förvaltas som en gemensamhetsanläggning och informationen finns på sopsugssamfällighetens hemsida <https://sopsughammarbysjöstad.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 medlemsregistret sker via föreningens ekonomiska förvaltare Fastum.

Föreningen administrerar hemsidan tillsammans med Kreativa byrån där medlemmar bokar gästlägenhet, föreningslokal och tvättstuga och läser information.

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

På initiativ av några medlemmar har det startats en Facebookgrupp där medlemmar kan kommunicera, informera och tipsa varandra i aktuella frågor.

Viktiga avtal och leverantörer

Anticimex, för råttfällan

Baxec system, för porttelefon, support och administration

Coreclean ansvarar för städning i garaget

CWS byter entrémattor åt oss

Driftex justering värmesystem

Nacka Drift sköter teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, tvättstugeservice

Eds Städfirma & Byggtjänst sköter trappstädning

Ellevio Elnät

ETK sköter underhåll av värmepumpar

Envac sopsug

Fastum tillhandahåller ekonomisk förvaltning

Fastum Försäkring Service, för hjälp vid skadereglering

Handelsbanken levererar föreningens lån

HSAB genomför årlig hissbesiktning

HSB för snöröjning utanför portarna och inne på gården

HSB för skötsel av blommor och planteringar

MOTUM för tillsyn och underhåll av våra hissar

J2 Ventilationsteknik, Fläktar

Katarina Elektriska, Elinstallationer

Kreativa Byrån AB för drift och förvaltning av föreningens hemsida
Manison passagesystem för supportavtal
Nomor för skadedjurssanering
Parkit hanterar köer och uthyrning av garageplatser.
PEAB byggservice för gårdar, läckage
Remondis AB recycling entreprenör för miljörummet
Roof Söder AB, borttagning av måsbon och ägg
Plåthantverk AB för takskötsel och borttagning av eventuella istappar
Skellefteå kraft, elförbrukning
Stockholm Exergi, fjärrvärme
Stockholm vatten och avfall, vatten, spill och dagvatten
Telenor bredband, TV och telefoni
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring
UNA Portar AB Garageportar service och reparationer

Stockholm **2026-03-22**

För Bostadsrättsföreningen Hamnkranen