
Vår förening – år 2026 och framåt

BRF Hamnkranen

INFORMATIONSMÖTE 2025-05-21

Agenda

Att bo i bostadsrätt

Budget 2025 och prognostiserad utveckling 2026-2030

Underhållsplanen

Förändringar i styrelsen

Energi

Klimatförändringar

A- eller B-förening

Styrelsens tankar

Att bo i bostadsrätt

Vi är alla medlemmar i en **ekonomisk förening**.

Som medlem är du med och äger **huset** du bor i – lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljön.

När du köper en bostadsrätt köper du **rätten att nyttja** en viss lägenhet.

Styrelsen får på årsstämman uppdrag av föreningens medlemmar att **förvalta** föreningen - ekonomiskt, administrativt och tekniskt.

Månadsavgifterna till föreningen ska täcka kostnader för främst drift, reparationer, underhåll av huset och räntekostnad för föreningens lån.

Läs gärna broschyren “Att bo i bostadsrätt”.

Att bo i bostadsrätt forts.

Detta ingår i förvaltningsuppdraget

Ekonomisk förvaltning

- Löpande administration
- Redovisning och bokslut
- Budget och likviditet
- Lån

Administrativ förvaltning

- Medlemshantering
- Andrahandsuthyrning
- Juridiska frågor
- Mötesadministration
- Avtalshantering

Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel

- Fastighetsskötsel
- Utemiljö
- Underhållsplanering
- Entreprenadupphandling
- Säkerställa uppfyllnad myndighetskrav

Budget 2026 och prognostiserad utveckling 2027-2030

År	2026	2027	2028	2029	2030
Intäkter (tkr)	10.744	11.124	11.533	11.864	12.195
Kostnader exkl. avskrivning (tkr)	9.319	9.020	9.899	10.523	11.075
Avskrivning (tkr)	7.296	7.300	7.100	7.100	7.100
Resultat (tkr)	- 5.871	- 5.196	- 5.466	- 5.759	- 5.980
Resultat exkl. avskrivning (tkr)	1.425	2.104	1.634	1.341	1.120

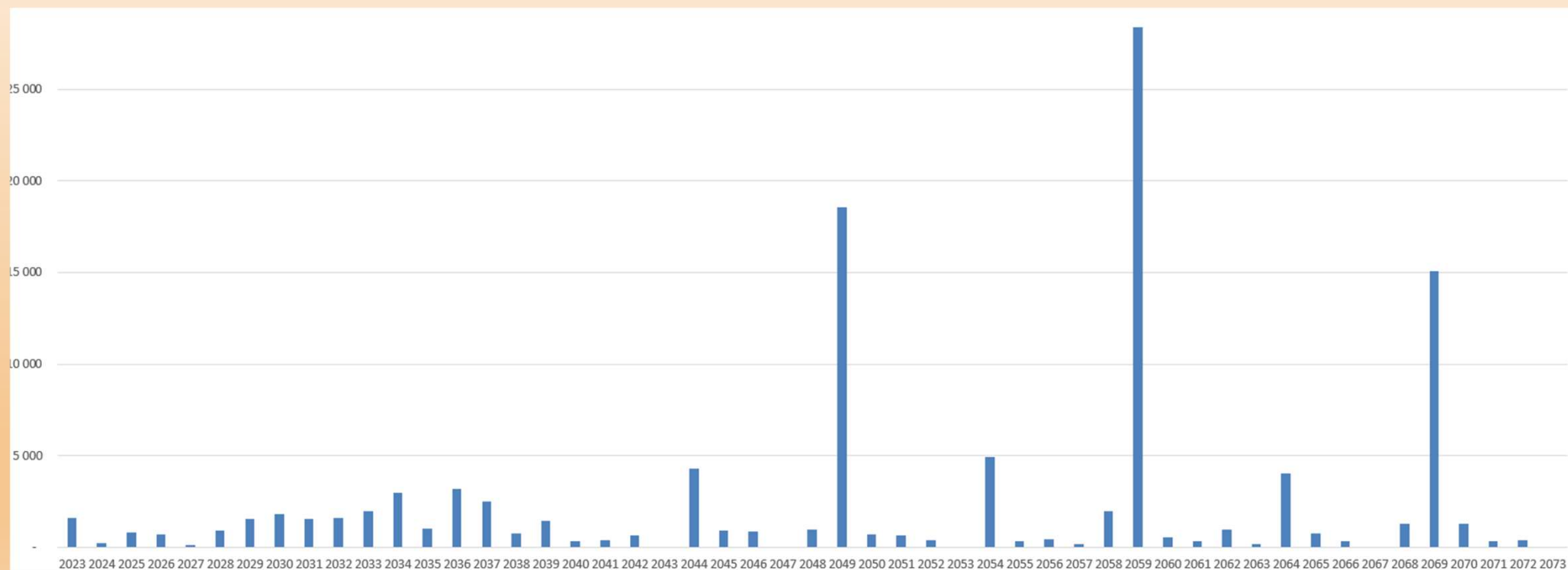
Antaganden i budgeten för perioden 2026-2030:

Avgiftshöjningar 4- 5% per år 2026, 2027, 2028 och 4% år 2029, 2030

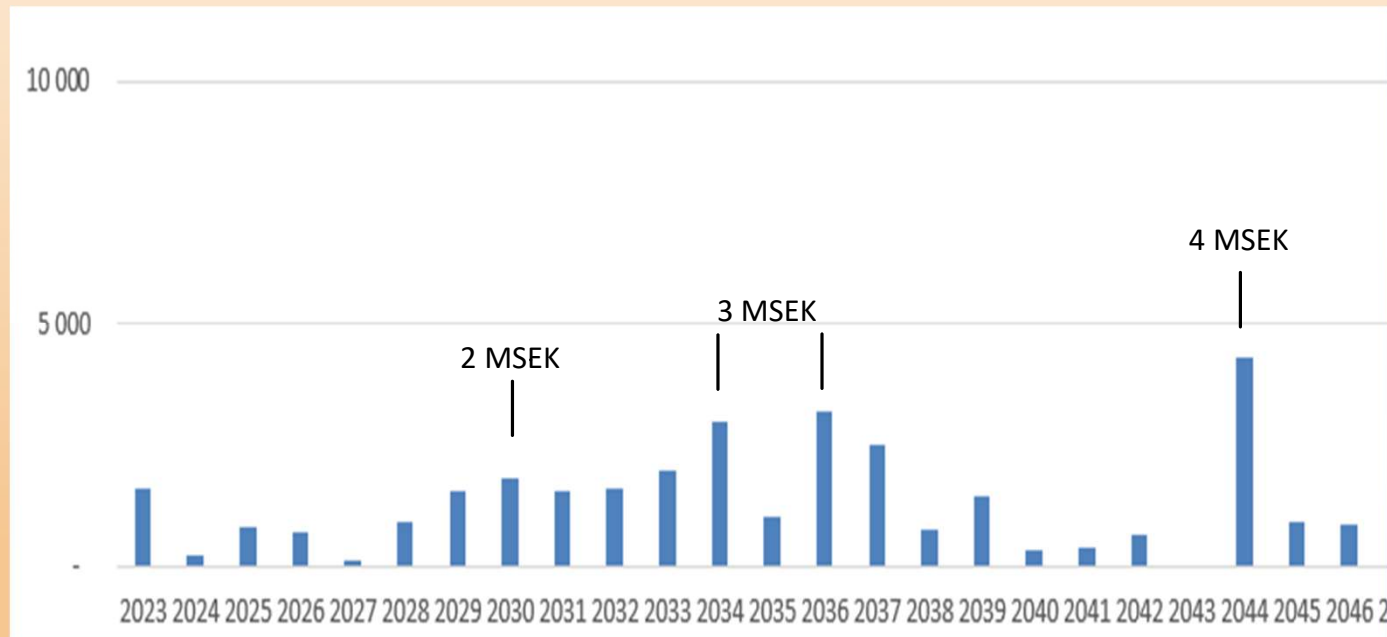
Kostnad 2028, 2029, 2030 – underhåll tvättstuga och hissar (totalt ca 4 MSEK)

Kalkylränta 2026 - 2030 3,0%

Underhållsplan 2023-2073



Underhållsplan 2023-2046



2028 – 2032 Hissar, fjärr-
värmecentral
2033 Fasadtvätt, måln tak
och väggar
2034 Måln plåttak och Al-fönster
2036 – 2037 Måln putsfasad
2044 Måln Al-fönster, tvätt fasad,
fjärrvärmecentral

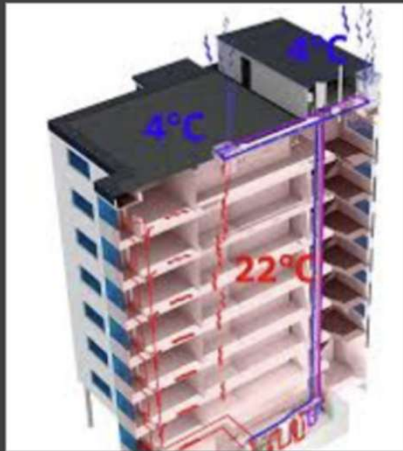
Sannolik omplanering underhållsplan

- Tidigarelägga modernisering av hissarna
- Antal felanmälningar hissar fr.o.m. 2024-01-01 – 25-03-31
 - Lumagatan 21 – 21 st
 - Lumagatan 11 – 8 st
 - Lumagatan 17,19 och Hammarby kaj 48 – 3 st
 - Lumagatan 13 – 2 st
- Skapar olägenhet och ökade reparationskostnader
- Förslag att ta en uppgång per halvår med start hösten 2026
 - Spridning av totalkostnaden (ca 3,5 – 4 MSEK)

Förändring i styrelsen

- Bengt och Bosse avgår
 - Ingen ny medlem med teknisk förvaltningskompetens och intresse av att ingå i styrelsen har hittats
- Lösning:
 - Utökat uppdrag till Nacka drift
 - Planerad upphandling av teknisk förvaltare hösten 2026
- Konsekvens:
 - Ökade, ej budgeterade kostnader 2026
 - Kan innebära att frågor till styrelsen tar lite längre tid att besvara
 - Småfix kan ta längre tid att åtgärda

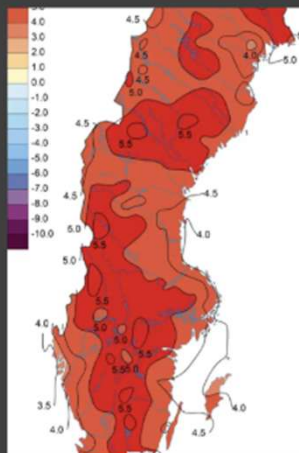
Energi



Investeringsar 2017-2022 => ca 6Mkr

Besparingar 2017-2025 => ca 6 Mkr

Klimatförändringar – en utmaning



Klimatutmaningar
Då, Nu, framöver

Klimatriskanalys

- Utsattshetsanalys av Hamnkranen genomförd 2025
- Sårbarhetsanalys avseende Hamnkranen och Sjöresan genomförd 2026
- Högsta riskerna
 - Kraftig nederbörd i form av regn
 - Översvämning på grund av regn
- Medelhöga risker
 - Värmestress
 - Jordskred

Klimatrisker – hur hantera?

- Köpa in sandsäckar
 - Förhindra översvämning dörrar, garage
- Förbättra tätning dörrar/genomföringar
- Underhålla markrännor för ytvattenavledning
- Omgestaltning av innergården
 - Inkluderar trätrall, golvbrunnar och gårdbjälklag
 - Fokus
 - Bättre dagvattenhantering
 - Förbättrat mikroklimat, biologisk mångfald och bullerhantering

A- eller B-förening

SvD Näringsliv 2025-04-15, Arturo Arques

- ✓ Äga marken
- ✓ Använda redovisningsmetod K3
- ✓ Ha en teknisk underhållsplan för de kommande 50 åren
- ✓ Max 10.000 kronor per kvadratmeter i föreningslån
- Inte ha sammanlagt underskott i resultat för de tre senaste åren
 - År 2025 – minus 5,0 MSEK (K3)
 - År 2024 – minus 5,9 MSEK (K3)
 - År 2023 – minus 1,8 MSEK (K2)
- Har positivt kassaflöde på minst 300 kronor per kvadratmeter
 - År 2025 +230 tkr (År 2024 – minus 383 tkr)

Än så länge är vi en B förening (minst tre kriterier uppfyllda), men styrelsen arbetar för att uppnå B+ (kassaflöde minst 250 kronor per kvadratmeter)

Styrelsens tankar

- Årets kostnader och intäkter måste balansera.
- Fortsatt fokus på kassaflödet.
 - År 2023 524 tkr
 - År 2024 – 383 tkr
 - År 2025 230 tkr
- Öka sparande per kvadratmeter (över 250 kr) för att täcka kommande underhåll.
- Fortsätta planenlig amortering med ca 1% per år samt extraamortera när ekonomin tillåter i syfte att minska ränteexponeringen och uppnå en skuld/kvm på 7.500 kr år 2032 enligt tidigare stämmobeslut.
 - Nuvarande skuld 85 MSEK, planenlig amortering sju år leder till 7.542kr/kvm per 2032-12-31.
- Löpande uppdatera fem-års budget och underhållsplan för att erhålla så god framförhållning i planeringen som möjligt.

Styrelsens tankar forts.

Utmaningar

- Balansera underhållsåtgärder så att utgifterna och kostnaderna fördelas över år utan att riskera eftersatt underhåll.
 - Större planerade underhållskostnader för hissar, fasad, gård de kommande fem åren
- Gemensamhetsanläggning gård och garage
 - Kräver styrelsebeslut mellan flera föreningar inför varje åtgärd
- Anpassa månadsavgiften så att föreningen har en hållbar ekonomi på kort och lång sikt.