

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 årsstämma 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 |

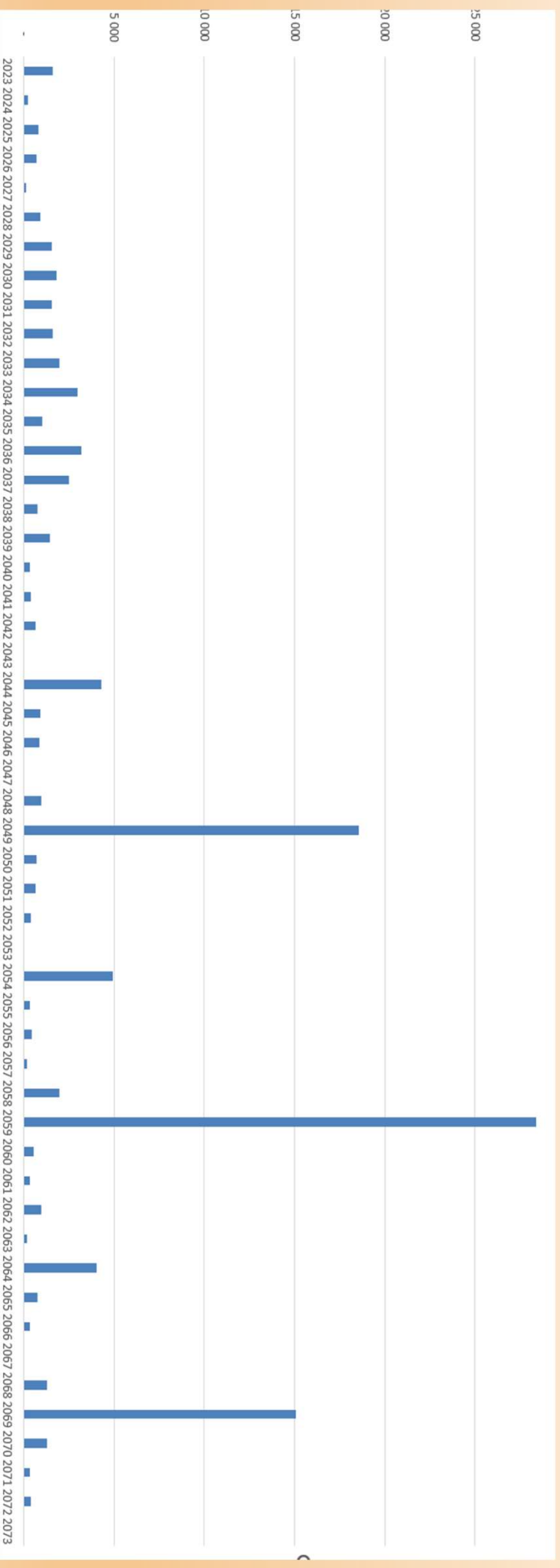
Antaganden i budgeten för perioden 2026-2030:

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

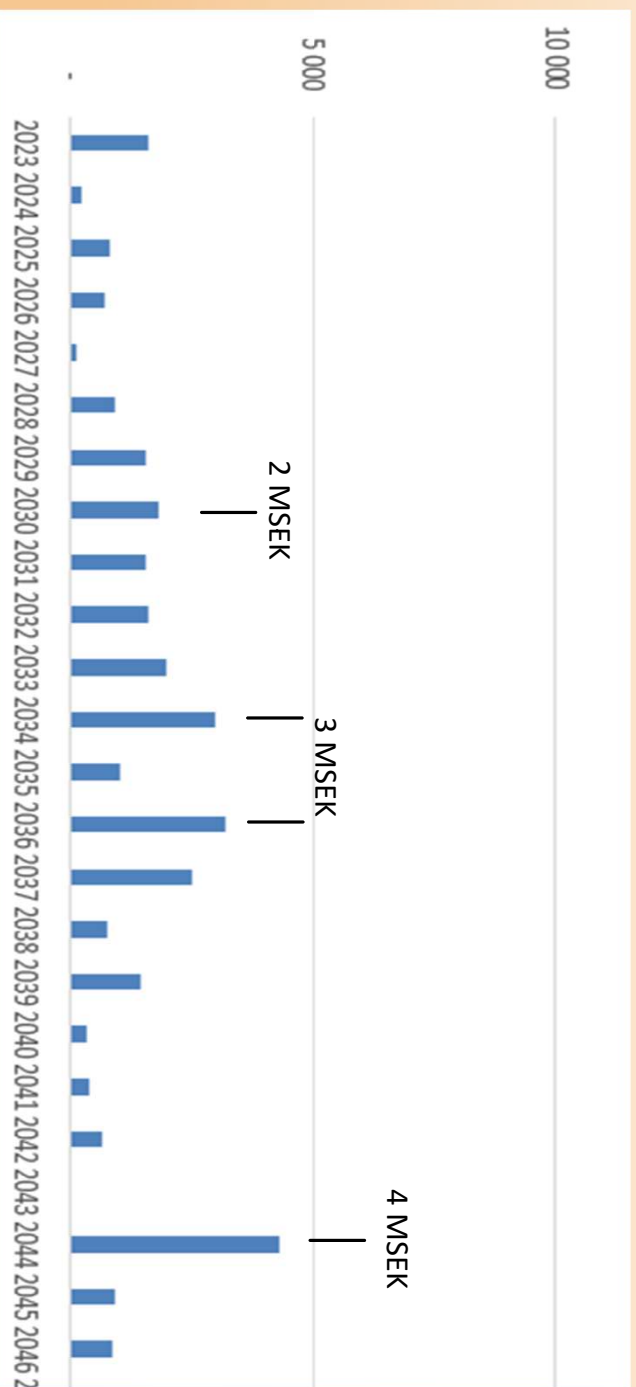
Kostnad 2028, 2029, 2030 – underhåll tvättstuga och hissar (totalt ca 4 MSEK)

Kalkylränta 2026 - 2030 3,0%

Underhållsplan 2023-2073



Underhållsplan 2023-2046



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

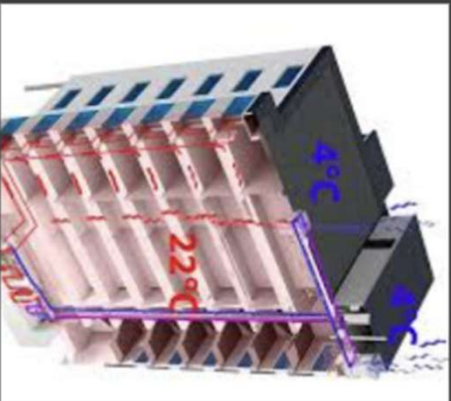
Sannolik omplanering underhållsplan

- 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:
 - Utökad 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



Investeringar 2017-2022 => ca 6Mkr
Besparingar 2017-2025 => ca 6 Mkr

Klimatrisikanalys

- 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

Klimatrisiker – 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 M SEK (K3)
 - År 2024 – minus 5,9 M SEK (K3)
 - År 2023 – minus 1,8 M SEK (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 räntee exponeringen 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 erhalla 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.