

Årsredovisning 2024

Brf Östhammaren

769605-3599



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östhammaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-11. Stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
London 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt. På föreningens mark finns ett flerbostadshus om 3 våningar med två trapphus uppfört 1944. Källarplanet (under halva byggnaden) rymmer bl a tvättstuga och förråd.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och försäkring mot ohyra.

Fastighetens taxeringsvärde för år 2022 var 81 427 000 kr, varav mark 58 522 000 kr och byggnad 22 905 000 kr. När föreningen förvärvade fastigheten år 2000 var taxeringsvärdet 10 589 000 kr (varav mark 4 344 000 och byggnad 6 245 000 kr). Detta innebär att taxeringsvärdet ökat med 70 838 000 kr, eller nästan 769 %, sedan år 2000.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Markytan uppgår till 1 527 kvm.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 1 588 kvm.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
19 st	9 st	7 st	1st

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd och ett källarförråd.

Lokaler

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt; den andra lokalen har inte varit uthyrd under året.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Förråd	11 kvm	Tills vidare
Förråd	27 kvm	

Parkering

På tomten finns 2 parkeringsplatser för uthyrning.

Styrelsens sammansättning

Ingrid Jedvall	Ordförande
Jenny Strömberg	Sekreterare
Cecilia Ejhed	Kassör
Jaan Tombach	Ledamot
Dennis Lannerström	Suppleant

Valberedning

Henrik Lundquist
Angela Nermark

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Eréne Bergman Sarring	Internrevisor	
Malin Björk	Revisorssuppleant	
Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2027.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya rökluckor, 105 551 kr
Översyn och komplettering av nödbelysning, 17 756 kr
Fasadreparation, 210 616 kr
- 2022** ● Byte av lås och nycklar till gemensamma utrymmen, 40 625 kr
Stampolning, 42 625 kr
Slipning och polering av golv i entréer och trapphus samt rengöring av klinker runt portarna, 99 344 kr
Bättringsmålning i entréer och trapphus, ommålning av f d soprum i källaren, 28 375 kr
- 2021** ● Renovering av körväg, 15 000 kr
- 2020** ● Takomläggning, 1 081 936 kr
- 2019** ● Energideklaration, 8 750 kr
Nytt cykelställ, 7 450 kr
Besiktning av tak, 8 500 kr
Besiktning av balkonger, 34 200 kr
- 2018** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), 16 000 kr

- 2018** ● Målning av trapphus, källare och grovsoprum, 240 125 kr
- 2017** ● Stamspolning, 34 188 kr
Fönsterrenovering och underhåll av portar, 968 564 kr
Fiberinstallation, 0 kr
- 2016** ● Takarbeten, gångbrygga med vajersystem och snörasskydd, 223 750 kr
- 2012** ● Reparation av värmeinstallationer, 96 252 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och åtgärder för att få godkänd OVK, 177 133 kr
Renovering av elsystemet i gemensamma utrymmen, bl a installation av rörelseaktiverad belysning i trapphus och på vinden, 179 063 kr
- 2011-2012** ● Dränering och isolering av grunden, renovering av fasadens klinkerbeklädnad samt viss omläggning av trädgården, 1 088 128 kr
- 2006** ● Fasadenovering, inkl. byte av fönsterbleck, takrännor och stuprör samt ommålning av balkonger, 1 696 469 kr
- 2005** ● Ny värmecentral, 245 650 kr
- 2003** ● Renovering och målning av samtliga fönster, 443 000 kr
- 2001-2002** ● Stambyte, 3 937 500 kr
- 2001** ● Elinstallationer i samtliga lägenheter, 1 500 000 kr
Ventilation, översyn

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK
Relining av avloppsrör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB (fr o m 2025 del av Nabo Group AB)
Fastighetsskötsel och trappstädning, snöröjning av mark, gräsklippning	CFAB City Förvaltning AB
Försäkring (fullvärdesförsäkring som omfattar bl a styrelseansvar och skadedjursbekämpning)	Länsförsäkringar
Lån	Nordea AB; från september Handelsbanken/Stadshypotek
Medlemskap	Fastighetsägarna och Bostadsrätterna
El, förbrukning	Vattenfall AB till 240930, därefter Fortum AB
El, nät	Ellevio AB
Fjärrvärme, varmvatten	Stockholm Exergi AB
Vatten, hämtning av hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall AB
Returpappershämtning	PreZero AB/ från september Remondis AB
Hämtning av grovsopor och elektronikskrot	Remondis AB
Bredband via fiber	GlobalConnect AB (f d IP-Only)
TV (grundutbud), bredband via FiberKoax	Tele2 Sverige AB

Parkeringsbevakning
Snöröjning på tak

Apcoa AB
Björn Perssons Plåtslageri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften 2024 för föreningens lägenheter var 772 kr/m²; avgiften för hyreslägenheten var 1373 kr/m².

Efter beslut i december 2024 höjs medlemsavgifterna från den 1 januari 2025 med 5%; för hyreslägenheten höjs avgiften med 4,69% från den 1 april 2025.

Avgifterna för parkeringsplatserna var 2024 1100 kr/månad. Under året har de två avtalen omförhandlats så att villkoren för bl a uppsägningstid nu är desamma för båda.

Omförhandling av lån

Föreningens lån omsattes under tredje kvartalet efter anbudsförfarande. Samtliga lån fördes över till Svenska Handelsbanken/Stadshypotek, och fyra lån slogs ihop till två:

2 000 000 kr med rörlig ränta och amortering 66 000 kr/år.

4 950 000 kr till 2,82 % ränta och löptid 3 år.

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats.

Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip, där föreningens intäkter bör täcka tre olika typer av kostnader: drift-, kapital och slitagekostnader.

- **Drift**kostnader är sådant som kan hänföras till föreningens drift, t ex uppvärmning, reparationer, externa tjänster, inköpt material och styrelsearvoden.

- **Kapital**kostnader består dels av räntor på föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

- **Slitage**kostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Förändringar i avtal

Ny ekonomisk förvaltare

Brf-Ekonomen i Stockholm AB, som varit föreningens ekonomiska förvaltare sedan oktober 2023, meddelade under hösten att de kommer att ingå i Nabo Group AB från den 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna och Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapen är att få det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelsen och medlemmarna kan behöva för en effektiv förvaltning.

Energiförbrukning

Huset värms med fjärrvärme. Ventilationen av lägenheterna sker med mekanisk frånluft och tilluft genom springventiler under fönstren. Under 2023 förbrukades 309 MWh för uppvärmning och varmvatten; för 2024 var motsvarande siffra 303 MWh.

Elförbrukningen var 16 800 kWh under 2024, att jämföra med 16 998 kWh 2023.

Brandskydd

Vid brandskyddsbesiktning hösten 2023 framkom dels att rökluckorna högst upp i trapphusen inte fungerade fullt tillfredsställande, dels att det vore tillrådligt att skapa två åtskilda brandceller genom att installera en branddörr i förbindelsegången mellan entréerna. Offerter på branddörr togs in under våren 2024, men när det visade sig att rökluckorna p g a åldersskador inte gick att stänga ordentligt, vilket orsakade kallras särskilt i 77:ans trapphus, beslöt styrelsen att prioritera dessa framför branddörren.

Rökluckorna hade sådana åldersskador att de måste ersättas i sin helhet; samtidigt installerades elektrisk mekanism för öppning och stängning av rökluckorna. Arbetet utfördes av Hald & Tesch AB.

Som en del av strategiskt brandskyddsarbete (SBA) gjordes en översyn av nödbelysning, och uttjänta armaturer ersattes genom City Förvaltnings försorg.

Radonmätning

Obligatorisk radonmätning genomfördes under våren i 10 lägenheter, och resultaten rapporterades in till Miljöförvaltningen i Stockholms stad. Alla mätningar låg väl under gränsvärdet 200 Bq/m³

Inventering av gas- och elspisar

Under våren gjordes en inventering av vilka lägenheter som har gasspisen kvar och vilka som har elspis, och vi fick besked från alla boende. Det finns fortfarande gasspisar i bruk, så det går inte att stänga inkommande gasledning.

Rensning av hängrännor och stuprör

Löv och kvistar vållade på våren stopp i västsidans hängränna och stupröret närmast 75:ans port, varför dessa i juni rensades med hjälp av skylift och övriga rännor och stuprör också inspekterades.

Partiell fasadrenovering

I juni upptäcktes sprickor i putsen på fasaden mot gatan, och företrädare för Puts och Plattsättning AB, som utförde fasadrenoveringen 2006 tillkallades för besiktning. Det visade sig nödvändigt att ta bort puts och lägga på ny, och för att det inte skulle bli en ful fläck fick då hela ytan mellan balkongerna putsas om.

Eftersom det var angeläget att få arbetet utfört före de första frostnätterna frångicks det vanliga anbudsförfarandet, och Puts och Plattsättning AB anlätades direkt, och de utförde arbetet under september-oktober. Kostnaden blev 210 616 kr.

Företaget synade också de fläckar som uppstått när hängrännorna svämmat över och gjorde en okulär besiktning av samtliga fasader. Fläckarna kommer att blekna med tiden men är inte så djupa att murarna innanför riskerar att ta skada; att åtgärda dem skulle göra det nödvändigt att putsa om hela eller större delen av huset. Övriga mindre skador ansågs inte behöva åtgärdas.

Relining (infodring) av avloppsrör

Under hösten 2024 upptäcktes att råttor tagit sig in i källaren via avloppsrör. Anticimex gjorde en undersökning som bl a innebar filmning av rören, och det visade sig att de rör som inte byttes vid stamrenoveringen 2001 var spruckna både under själva källaren och ut mot gatan.

Det är självfallet angeläget att snarast sätta stopp för råttorna och att förhindra att fukt och lukt från de trasiga rören sprider sig i huset. Detta görs med s k relining, som innebär att rören kläs in med tät väv som härdas. Att ersätta rören helt skulle bli betydligt dyrare och vålla mer besvär för boende.

Sedvanligt offertförfarande inleddes i november, och arbetet utförs under våren 2025.

Trädgården

Almen vid trappan mot Londonparken vaccinerades åter mot svampsjukdom (*ophiostoma ulmi*) till en kostnad av 2 500 kr. Trädet bedöms vara friskt och kommer att vaccineras årligen så länge det inte visar sjukdomstecken.

I september beskars almen för att minska mängden löv och kvistar som faller eller blåser in över taket och kan orsaka stopp i hänggränna och stuprör. Även övriga större träd beskars något. Arbetet utfördes av Arborea Trädvård AB till en kostnad av 15 000 kr.

Städdagar

genomfördes 14 maj och 27 oktober.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Överlåtelse- och -pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Vid uthyrning i andra hand debiteras den uthyrande medlemmen stadgeenlig avgift.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 332 735	1 327 806	1 209 832	1 249 130
Resultat efter fin. poster	-600 317	-171 751	-291 419	-65 211
Soliditet (%)	66	67	67	67
Yttre fond	515 837	271 556	314 850	175 800
Taxeringsvärde	81 427 000	81 427 000	81 427 000	58 605 000
Årsavgifter per kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	770	727	756
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, (%)	91,94	92,06	92,58	91,96
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 366	4 398	4 789	4 832
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 366	4 295	4 635	4 677
Sparande per kvm totalyta, kr	-88	30	105	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	222	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	313	300	238	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	2,26	-	-
Räntekänslighet (%)	5,66	5,71	6,71	6,51

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Genomsnittlig skuldränta (%) - visar den genomsnittliga räntan som föreningen betalar på sina räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%) - 1 % av räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -33 929 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Att rök luckorna blev dyrare än beräknat samt att två oplanerade akuta händelser inträffade, dels en fasadskada, dels att råttor kommit in via avloppsrören i källaren. Dessa händelser bedömdes nödvändiga att genomföra. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen i december 2024 beslutat om höjning av avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 408 820	-	-	15 408 820
Upplåtelseavgifter	4 081 101	-	-	4 081 101
Fond, yttre underhåll	271 556	-	244 281	515 837
Balanserat resultat	-4 635 925	-171 751	-244 281	-5 051 957
Årets resultat	-171 751	171 751	-600 317	-600 317
Eget kapital	14 953 801	0	-600 317	14 353 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förslag till behandling av ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 051 957
Årets resultat	-600 317
Totalt	-5 652 274

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	220 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-345 986
Balanseras i ny räkning	-5 526 288
	-5 652 274

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 332 735	1 328 164
Övriga rörelseintäkter	3	7	2
Summa rörelseintäkter		1 332 742	1 328 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 239 688	-855 345
Övriga externa kostnader	9	-168 081	-201 848
Personalkostnader	10	-68 406	-62 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 402	-220 358
Summa rörelsekostnader		-1 696 577	-1 340 016
RÖRELSERESULTAT		-363 835	-11 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 868	1 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-252 350	-161 729
Summa finansiella poster		-236 482	-159 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-600 317	-171 751
ÅRETS RESULTAT		-600 317	-171 751

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	20 548 207	20 741 508
Markanläggningar	13	731 722	758 822
Summa materiella anläggningstillgångar		21 279 929	21 500 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 279 929	21 500 330
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1 729	33 753
Övriga fordringar	15	54 426	57 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	57 847	5 370
Summa kortfristiga fordringar		110 544	96 743
Kassa och bank			
Kassa och bank		236 150	642 394
Summa kassa och bank		236 150	642 394
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		346 694	739 137
SUMMA TILLGÅNGAR		21 626 623	22 239 467

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 489 921	19 489 921
Fond för yttre underhåll		515 837	271 556
Summa bundet eget kapital		20 005 758	19 761 477
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 051 957	-4 635 925
Årets resultat		-600 317	-171 751
Summa ansamlad förlust		-5 652 274	-4 807 676
SUMMA ANSAMLAD FÖRLUST		14 353 484	14 953 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 950 500	6 983 500
Summa långfristiga skulder		4 950 500	6 983 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 983 000	0
Leverantörsskulder		173 636	94 386
Skatteskulder		5 770	4 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	160 233	203 486
Summa kortfristiga skulder		2 322 639	302 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 626 623	22 239 467

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-363 835	-11 850
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	220 402	220 358
	-143 433	208 508
Erhållen ränta	15 868	1 829
Erlagd ränta	-252 350	-161 729
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-379 915	48 608
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 072	-16 157
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 743	-2 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-356 244	30 288
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-343 778
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-343 778
ÅRETS KASSAFLÖDE	-406 244	-313 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	642 394	955 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	236 150	642 394

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östhammaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,94 %
Fastighetsförbättringar	2,56 %
Markanläggningar	2,56 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 225 351	1 222 753
Hysesintäkter, bostäder	59 720	58 664
Hysesintäkter, p-platser	26 400	21 899
Hysesintäkter, lokaler	6 000	6 000
Övriga intäkter	15 264	18 849
Summa	1 332 735	1 328 164

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	7	2
Summa	7	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	82 631	97 309
Besiktning och service	22 442	11 222
Städning	47 699	52 288
Trädgårdsarbete	0	1 496
Övrigt	35 535	11 656
Snöskottning	41 521	18 675
Summa	229 828	192 645

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	13 709	0
Källarutrymmen	0	12 460
Ventilation	0	1 350
El	10 259	688
Summa	23 968	14 497

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	7 487	0
Tak	127 883	0
Fasader	210 616	0
Summa	345 986	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	42 304	32 682
Uppvärmning	352 219	360 055
Vatten	102 394	95 087
Sophämtning	47 180	43 398
Summa	544 098	531 222

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsnära förpackningsinsamling	8 914	6 729
Fastighetsförsäkringar	9 774	35 195
Kabel-TV	12 171	11 582
Fastighetsskatt	64 950	63 474
Summa	95 809	116 980

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 138	8 290
Övriga förvaltningskostnader	48 957	57 122
Revisionsarvoden	31 250	42 469
Ekonomisk förvaltning	69 461	81 593
Konsultkostnader	13 275	12 375
Summa	168 081	201 848

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	11 106	9 965
Summa	68 406	62 465

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	250 984	161 683
Övriga räntekostnader	1 366	46
Summa	252 350	161 729

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 413 374	24 413 374
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 413 374	24 413 374
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 671 866	-3 478 605
Årets avskrivning	-193 301	-193 261
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 865 167	-3 671 866
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 548 207	20 741 508
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 196 672</i>	<i>7 196 672</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 905 000	22 905 000
Taxeringsvärde mark	58 522 000	58 522 000
Summa	81 427 000	81 427 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 103 278	1 103 278
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 103 278	1 103 278
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-344 456	-317 359
Årets avskrivning	-27 100	-27 097
Utgående ackumulerad avskrivning	-371 556	-344 456
Utgående restvärde enligt plan	731 722	758 822

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	423 709	423 709
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	423 709	423 709
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-423 708	-423 708
Avskrivningar	-1	0
Utgående avskrivning	-423 709	-423 708
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	54 426	57 620
Summa	54 426	57 620

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltning	17 366	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 481	5 370
Summa	57 847	5 370

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek Handelsbanken	2025-03-18	3,64 %	1 783 500	-
Nordea	Lånet omsatt		-	1 500 000
Nordea	Lånet omsatt		-	1 500 000
Stadshypotek Handelsbanken	2027-09-30	2,82 %	4 950 500	-
Nordea	Lånet omsatt		-	3 783 500
Nordea	Lånet omsatt		-	200 000
Stadshypotek Handelsbanken	2025-04-01	3,64 %	199 500	-
Summa			6 933 500	6 983 500
Varav kortfristig del			1 983 000	6 983 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 593 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 824	72 571
El	1 434	0
Uppvärmning	45 644	0
Vatten	17 167	0
Utgiftsräntor	2 164	19 813
Förutbetalda avgifter/hyror	0	111 102
Summa	160 233	203 486

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 800 000	9 800 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Cecilia Ejhed
Kassör

Ingrid Jedvall
Ordförande

Jaan Tombach
Ledamot

Jenny Strömberg
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eréne Bergman Sarring
Internrevisor

KPMG
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östhammaren, org. nr 769605-3599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östhammaren för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östhammaren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Éréne Bergman Sarring
Förtroendevald revisor