



# Årsredovisning 2023



## Brf Hamnkranen

Org nr 769613-9349

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Hamnkranen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 juni 2018.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 118 lägenheter, fyra lokaler, en gästlägenhet samt en föreningslokal. Den totala boytan är 10 407 kvm och lokalytan är 550 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
70 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Moderna försäkringar köptes upp av Trygg Hansa och styrelsen beslöt att stanna kvar i Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i tre olika gemensamhetsanläggningar samt en samfällighet;

- " Förvaltning och drift av garaget tillsammans med Brf Sjöresan 1, Brf La Dolce Vita och Induco AB. Föreningen disponerar 69 platser i garaget.
- " Förvaltning och drift av innergården tillsammans med Brf Sjöresan 1.
- " Förvaltning och drift av pumpanläggning för avloppsvatten tillsammans med Brf Sjöresan 1.
- " Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, som förvaltar sopsugsanläggningen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr o m 2020 betalar föreningen hel fastighetsavgift, vilken för 2023 utgör 1 589 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 573 800 000 kr, varav 558 000 000 avser bostäder och 15 800 000 kr avser lokaler. Föreningen äger också 3/7 av fastigheten Sjöresan GA:1 (garaget). Föreningens del av taxeringsvärdet för denna är 3 671 143 kr. Totalt taxeringsvärde för garaget är 8 566 000 kronor.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 mars 2007.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Föreningen arvoderar en husvärd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Från den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 8%.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgarna med ett belopp motsvarande ett genomsnitt av gällande underhållsplan för föreningen. Styrelsen har under året tagit fram en 50-årig underhållsplan avseende åren 2023 - 2073, som indikerar ett underhållsbehov på i genomsnitt 2 268 tkr per år fram till år 2073.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2023 haft följande sammansättning:

Magnus Hagberg	Ordförande
Loni Hällersfors	Ledamot
Bengt Johansson	Ledamot
Christina Adelby	Ledamot
Bo Björklund	Ledamot
Yuan Chen Qian	Suppleant
Anna Elverheim	Suppleant
Thomas Keisu	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande i direkt anslutning till stämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

MT Revision AB med Fredrik Åborg som huvudansvarig.

#### Valberedning

Tuula Kareketo                      sammankallande  
Anders Dahlsköld

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Ekonomi**

Årets resultat exklusive bokföringsmässiga avskrivningar landade på 1 703 MSEK. Under året har 2,6 MSEK amorterats och föreningens skuld är vid utgången av året 88 MSEK. Detta innebär en skuld på 8 496 kronor per kvadratmeter boyta. Årsavgiften har under året legat på 597 kronor per kvadratmeter. Styrelsen fattade under hösten beslut att från och med 1 januari 2024 höja årsavgiften med 15% vilket innebär en kommande årsavgift på 687 kronor per kvadratmeter. Den vägda sammanlagda räntan per 2023-12-31 ligger på 3 %.

### **Omförhandling lån**

Under året omförhandlades två av föreningens lån. För att sprida risk delades ett av lånen upp i två lån, 17 MSEK respektive 17,4 MSEK, i samband med omförhandlingen. De nya villkoren för dessa lån blev räntesats 4,44% bundet två år (17 MSEK) och räntesats 4,65% (2023-12-31) tre månaders rörligt (17,4 MSEK). Det andra lånet (6,5 MSEK) lades tre månaders rörligt, räntesats 4,65% (2023-12-31).

### **Vattenskada**

En lägenhet som ligger under gårdsbjälklaget drabbades av en omfattande vattenskada. Skadan åtgärdades till en kostnad av 524 tkr exklusive moms.

### **Nytt inpasseringssystem**

I kvartal fyra antogs en offert från Manison Security AB för installation av nytt inpasseringssystem (fastpris 639 tkr exklusive moms). Arbetet beräknas vara slutfört kvartal 1 2024 och kommer att belasta 2024-års resultat.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 194 (195) medlemmar. Under året har 8 (7) medlemmar tillträtt samt 9 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (5) överlåtelser. Under året har 2 förlängningar av andrahandsupplåtelser beviljats av styrelsen.

<b>Flerårsöversikt, (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	9 070	8 429	8 286	8 258	8 007
Resultat efter finansiella poster	-1 810	-1 726	-2 032	-458	-377
Avskrivningar	-3 513	-3 513	-3 513	-3 543	-3 489
Resultat exkl avskrivningar	1 703	1 787	1 481	3 085	3 112
Soliditet (%)	77,87	77,64	77,55	77,59	77,23
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	8 496	8 749	8 843	8 938	9 128
Skuldränta (%)	3,00	1,23	0,74	0,88	0,91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	553	553	553	553
Resultat efter avskrivningar	418	-618	-1 355	375	499
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 070	8 310	8 399	8 489	8 670
Räntekänslighet (%)	14,23	15,83	16,00	16,17	16,52
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	136	125	100	106
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,68	66,94	68,27	67,25	69,88
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	247	241	321	313

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta

Föreningens totala räntekostnad dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	5 291 706	-8 699 099	-1 726 369	<b>324 816 538</b>
Disposition av föregående års resultat:			-379 558	-1 346 811	1 726 369	<b>0</b>
Årets resultat					-1 809 838	<b>-1 809 838</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>212 302 800</b>	<b>117 647 500</b>	<b>4 912 148</b>	<b>-10 045 910</b>	<b>-1 809 838</b>	<b>323 006 700</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 045 910
årets förlust	-1 809 838
	<b>-11 855 748</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 268 000
av fonden för yttre underhåll ianspråkats	-191 271
i ny räkning överföres	-13 932 477
	<b>-11 855 748</b>

### Uppllysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsuppllysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 070 247	8 429 422
Övriga rörelseintäkter		387 846	164 038
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 458 093</b>	<b>8 593 460</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 511 615	-4 801 542
Övriga externa kostnader	4	-733 220	-681 073
Personalkostnader	5	-282 318	-215 685
Avskrivningar		-3 513 096	-3 513 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 040 249</b>	<b>-9 211 396</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 844</b>	<b>-617 936</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 314	16 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 296 996	-1 124 616
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 227 682</b>	<b>-1 108 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 809 838</b>	<b>-1 726 369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 809 838</b>	<b>-1 726 369</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	407 868 670	411 381 766
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>407 868 670</b>	<b>411 381 766</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>407 868 670</b>	<b>411 381 766</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	4 464 232	2 974 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	382 125	510 860
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 846 357</b>	<b>3 485 606</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 103 687	3 521 709
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 103 687</b>	<b>3 521 709</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 950 044</b>	<b>7 007 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>414 818 714</b>	<b>418 389 081</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		329 950 300	329 950 300
Fond för yttre underhåll		4 912 148	5 291 706
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>334 862 448</b>	<b>335 242 006</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 045 910	-8 699 099
Årets resultat		-1 809 838	-1 726 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 855 748</b>	<b>-10 425 468</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>323 006 700</b>	<b>324 816 538</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	31 775 000	47 512 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 775 000</b>	<b>47 512 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	56 645 161	43 534 937
Förskott från kunder		41 500	0
Leverantörsskulder		635 862	283 329
Skatteskulder		756 175	704 400
Övriga skulder		141 608	54 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 816 708	1 482 312
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 037 014</b>	<b>46 059 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>414 818 714</b>	<b>418 389 081</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 809 838	-1 726 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 513 096	3 513 096
Förändring skatteskuld/fordran		408 390	-105 484
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 111 648</b>	<b>1 681 243</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-2
Förändring av kortfristiga fordringar		238 409	-136 511
Förändring av leverantörsskulder		352 533	-5 349
Förändring av kortfristiga skulder		448 864	56 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 151 455</b>	<b>1 595 431</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	11		
Amortering av lån		-2 627 376	-983 952
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 627 376</b>	<b>-983 952</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>524 079</b>	<b>611 479</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 564 859	4 953 380
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>6 088 938</b>	<b>5 564 859</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2 om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier och installationer	8 år
Energisparåtgärder	15 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	6 212 247	5 752 080
Hyror lokaler	1 453 275	1 339 505
Hyror p-plats och garage	1 404 724	1 337 838
	<b>9 070 246</b>	<b>8 429 423</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	155 446	160 484
Trädgårdsskötsel	135 590	155 275
Städkostnader	222 497	214 808
Hyra av entrémattor	22 890	20 394
Snöröjning/sandning	176 327	85 738
Serviceavtal	43 654	56 913
Hisskostnader	46 774	55 067
Inköp av parkeringstjänster	86 580	96 678
Gemensamhetsanläggning	74 164	416 295
Reparationer	916 592	358 152
Hissreparationer	198 348	80 037
Planerat underhåll	191 271	923 243
Fastighetsel	596 511	645 181
Värme	649 110	602 761
Vatten och avlopp	311 326	246 651
Avfallshantering	252 320	289 808
Försäkringskostnader	99 919	95 327
Bredband	300 209	290 587
Övriga driftkostnader	11 942	0
Förbrukningsinventarier	14 510	1 620
Förbrukningsmaterial	5 637	6 521
	<b>4 511 617</b>	<b>4 801 540</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	194 720	194 711
Fastighetsavgift	187 502	179 242
Rättelse fastighetsskatt 2021	0	-60 181
Hemsida	40 247	33 311
Porto	0	260
Föreningsgemensamma kostnader	36 464	30 765
Revisionsarvode	37 628	49 619
Ekonomisk förvaltning	164 076	114 694
Bankkostnader	2 032	2 080
Konsultarvoden	1 240	19 538
Juridisk konsultation	0	30 159
Underhållsplan	29 757	0
Medlems-/föreningsavgifter	22 473	21 702
Övriga poster	17 080	65 174
	<b>733 219</b>	<b>681 074</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	218 000	180 000
Arvode valberedning	5 434	4 000
Arvode fastighetsskötare	12 100	10 000
Sociala avgifter	46 784	21 685
	<b>282 318</b>	<b>215 685</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 822 810	445 822 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>445 822 810</b>	<b>445 822 810</b>
Ingående avskrivningar	-34 441 044	-30 927 948
Årets avskrivningar	-3 513 096	-3 513 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 954 140</b>	<b>-34 441 044</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>407 868 670</b>	<b>411 381 766</b>
Taxeringsvärden byggnader	281 600 000	281 600 000
Taxeringsvärden mark	292 200 000	292 200 000
	<b>573 800 000</b>	<b>573 800 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	288 194	644 809
Avräkningskonto förvaltare	3 985 251	2 043 150
Fordringar på delägare i samfällighetsanläggningar	121 639	231 313
Övriga fordringar	69 149	55 474
	<b>4 464 233</b>	<b>2 974 746</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	91 100	95 892
Ekonomisk förvaltning	38 990	37 737
Serviceavtal för hiss	12 721	17 938
Bredband och K-TV	61 450	77 675
Trädgårdsskötsel	19 850	20 288
Medlemsskap, Bostadsrätterna	8 450	8 450
Övriga serviceavtal, Anticimex	19 573	17 826
Parkeringsintäkter dec	119 924	225 007
Övriga serviceavtal, Enstar	10 067	10 047
	<b>382 125</b>	<b>510 860</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,17	2026-09-01	14 775 000	14 775 000
Stadshypotek	0,78	2023-06-30	0	34 523 752
Stadshypotek	4,65	2024-01-02	6 520 385	8 650 385
Stadshypotek	1,95	2024-04-30	32 737 600	33 098 400
Stadshypotek	4,65	2024-01-02	17 387 176	0
	4,44	2025-06-30	17 000 000	0
			<b>88 420 161</b>	<b>91 047 537</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			56 645 161	43 534 937

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 980 800 kr

Lån som förfaller inom ett år: 56 645 161 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	363 979	92 816
Styrelsearvoden och löner	0	130 000
Sociala avgifter	0	25 787
Revision	30 000	35 000
Förutbetalda avgifter och hyror	956 419	535 736
Fastighetsel	68 758	138 642
Fjärrvärme	94 706	88 440
Avfallskostnader	0	7 014
Städning	18 750	17 728
Vatten och avlopp	55 000	47 288
Övriga upplupna driftkostnader	24 550	26 027
Gemensamhetsanläggning	51 093	34 053
Vinterunderhåll	10 500	10 030
Sjöresan	100 000	0
Installation	0	293 750
ITK Hiss	42 953	0
	<b>1 816 708</b>	<b>1 482 311</b>

### Not 11 Finansieringsverksamheten

Förändring av kort- och långfristiga skulder skiljer sig från årsredovisningen 2022.

De långfristiga skulderna 12 805 696 kr och årets amortering 983 952 kr har omfördelats till kortfristiga skulder. Detta för att belysa årets amortering i kassaflödesanalysen.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	111 455 000	111 455 000
	<b>111 455 000</b>	<b>111 455 000</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Hagberg  
Ordförande

Loni Hällersfors

Bengt Johansson

Bo Björklund

Christina Adelby

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor








# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Hamnkranen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-22 16:56:04

Dokumentet är undertecknat av:

 BO BJÖRKLUND (19531110XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-21 15:23:06
 Eric Magnus Hagberg (19550428XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-21 15:22:15
 Bengt Gustav Johansson (19420522XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-22 15:44:40
 Ylva Christina Adelby (19541018XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-21 17:21:55
 LONI HÄLLERFORS (19591014XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-22 10:18:23
 FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor	2024-03-22 16:56:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Hamnkranen.pdf (395070 byte)

979CA32447C8CE5705444807269A1D717B6CCC0D3250141030D79180C2503F47F936D278A924BCB362A5  
53E41F29C02E5B8A9E80D15A1275F2A689FCD6D69CF9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Hamnkranen

Org.nr 769613-9349

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkranen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamnkranen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-22 17:01:36

Dokumentet är undertecknat av:

 FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor

2024-03-22 17:01:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (96209 byte)

00BB2F6DAF0E14A2EF26CD2FBE7B68FC3392C886AEED885BD07F735610FDAD30E6E10F7C588F436D1300  
664966F719F0D7B0678AE1C71F182DA702F333EE450F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

