

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Hamnskär nr 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Hamnskär nr 1, med säte i Farsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Hamnskär 1 i Farsta i Stockholms kommun.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med två portar i 9 våningsplan med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 781 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

33 st 3 rum och kök

13 st 5 rum och kök

Byggnaderna var under 2024 försäkrade hos Trygg Hansa till fullvärde.

Taxeringsvärdet för 2024 uppgår till 93 483 000 kr varav 53 553 000 kr avser byggnadsvärdet.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/och/garage/ utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Större underhållsåtgärder som utförts samt händelser av större betydelse

1992	Renovering och tilläggsisolering fasad samt fönsterbyte.
2000	Hissrenovering.
2000	Injustering värme.
2000	PCB inventering.
2001	Ombyggnad garage till hushållssoprum.
2002	Byte entréportar.
2002	Asfaltering gård och parkering.
2003	Målning trapphus och källare.
2006	Fallskyddstak har satts upp utanför portikens bågöppningar för att minska risker vid fallande snö och is.

- 2008 Byte dörrstängare och handtag på hissdörrar samt målning hissfronter.
2008 Renovering tvättstugeavdelning.
2008 Byte balkongdörrar i samtliga lägenheter och fasta fönster i lägenheter om 5 rok.
2008 Renovering undercentral, byte värmeväxlare.
2008 Energideklaration genomförd.
2009 Radonmätning utförd.
2010 Renovering yttertak.
2010-2011 Byte frånluftsfläktar, översyn och byte frånluftsdon i lägenheter.
2011 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
2012 Indragning fiber i källare för möjlighet till framtida anslutning av internet, TV, och IP-telefoni.
2013 Fjädrar för garageportar har bytts.
2014 Brandskyddsinventering av fastigheten har genomförts. Brandtätning av karmar för lägenhetsdörrar och genomföringar i brandceller har utförts. Källar- och vindsgångar har försetts med utrymningsskyltar. I källargången mellan tvättstugorna har en brandsläckare installerats.
2014 Avtal har skrivits med Com Hem avseende gruppanslutning för medlemmar till Bredband 50 där anslutning kan ske från 2015-02-01 och ingår i månads-avgiften.
2014 En hemsida för föreningen har skapats
2015 Byte av avfuktningssaggregat i torkrum 2
2016 Rosenhäck mot parkväg ersatt med berberisbuskar
2016 Fällning av träd vid pergolan, nyplantering av rönn. Utbyte av ett körsbärsträd
2017 Byte till LED-armaturer med närvarostyrning och batteribackup i trapphus
Installation av ozongenerator i hushållssoprummet
Upphandling av ny teknisk och ekonomisk förvaltare samt fastighetsskötsel
Obligatorisk ventilation genomförd
2018 Infodring av avlopp och dagvatten
2019 Pergola utbytt
Föreningslokalen uppfräschad samt försedd med nya möbler, inredning och porslin mm
Storstädning av trapphus och entréer
Målning och uppfräschning av cykelrum
Besiktning av skyddsrum och åtgärder av besiktningspunkter
2020 Samtliga ljuskällor har bytts till energisnåla LED, i tvättstugorna, källarkorridoren, vinden, matkällaren, cykelrummet, entréerna samt på fasader runt husen.
Samtliga motorvärmarruttag på övre parkeringen är utbytta till nya med både motorvärmarruttag och uttag för laddning.
P-plats för MC/mopeder med uttag för laddning har iordningställts.
Hushållssoppantering och pappersinsamling har flyttats till gården bakom pergolan. Sopkärl för hushållsavfall, förpackningar, plast och plåt har tillkommit.
Fläktstyrningar för frånluftsfläktarna är utbytta.
Den nedre parkeringen har fått nya stolpar med både motorvärmarruttag och uttag för laddning.
2021 Externa hyresgäster som hyr förråd, lokaler och kontor har sagts upp för att kunna hyras ut till föreningens medlemmar som står i kö.
2023 Tätning av ventilationskanaler.
Tagit bort rödalger på fasaden.
Radonmätning i alla lägenheterna.
Asbest sanering av alla rör i källaren.
Bytt till nya torkaggregat i torkrummen.
2024 Nya laddstolpar på parkeringarna.
Nya entré öppnare.
Digital tvättstugebokning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2025-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Aphos Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2025-12-31.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Lager	52	25-12-31
Hobbyverksamhet	30	25-09-30 9 mån uppsägningstid
Kontor och lager	11	tills vidare 9 mån uppsägningstid
Kontor och lager	15	tills vidare 9 mån uppsägningstid
Kontor	11	tills vidare 9 mån uppsägningstid

Utöver dessa finns ett antal förrådsutrymmen anordnade i källarlokalerna med kontraktstid tills vidare och 3 månaders uppsägningstid.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen har 10 st. garage med bostadsrätt. 7 st. är i föreningens ägo och av dessa hyrs 6 st. ut och 1 st. som har använts som soprum kommer att göras om till garage igen.

Det finns 26 st. parkeringsplatser och 3 st MC-platser med uttag för motorvärmare och laddning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Under året har 11 överlåtelse godkänts av föreningen.

I fastigheten finns två tvättstugor och två gemensamma utrymmen för barnvagnar och rullatorer samt ett förvaringsutrymme för cyklar.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt de principer som fastställts av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-06 bestått av:

Joakim Bang Vedin	ordförande
Cornelia Straaten	ledamot
Kent Björkander	ledamot
Mathias Johansson	ledamot
Vija Brunius	ledamot
Jasmin Mackovic	ledamot
Caroline Tracey	suppleant
Anders Hagqvist	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Cornelia Straaten, Mathias Johansson och Kent Björkander två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 141 450 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i entréerna.

Revisorer

Jonas Helleklint,	Forvis Mazars AB	extern
Johanna Strandroth,	Forvis Mazars AB	suppleant extern

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-23.

Planerat Framtida underhåll

Bevaka omfattning av rödalger på fasaderna.

Installera värmeåtervinning med värmepumpar i frånluftsfläktarna.

Installera trådlösa temperaturgivare för mätning i hallen på samtliga lägenheter. Underlättar när instrypning och justering av värmesystemet ska ske.

Byte radiatorstammar, byte termostatventiler, byte varm- och kallvattenstammar.

Planering för framtida sophantering eventuellt tillsammans med Hamnskär 2.

Garaget, tidigare soprum fräschas upp så att det kan hyras ut.

Installation av styr- och övervakningssystem för värme och ventilation samt visualisering av temperatur i lägenheter gemensamma utrymmen och lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 987	3 634	3 474	3 508	3 778
Resultat efter finansiella poster	746	-1 540	-734	986	445
Resultat exklusive avskrivning	875	-1 469	-664	1 057	516
Soliditet (%)	82,9	81,7	84,0	88,7	89,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	726	689	689	689	689
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	121	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	214	217	186	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,1	90,7	94,2	93,8	87,2

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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 justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

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.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Kostnad för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	404 324	298 740	0	6 738 063	-1 539 946	5 901 181
Disposition av föregående års resultat:				-1 539 946	1 539 946	0
Årets resultat					745 678	745 678
Belopp vid årets utgång	404 324	298 740	0	5 198 117	745 678	6 646 859

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 198 116
årets vinst	745 678
	5 943 794
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	281 000
ianspråktas från yttre fond	-118 575
i ny räkning överföres	5 781 369
	5 943 794

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		3 466 115	3 293 838
Hysesintäkter		281 755	295 902
Övriga rörelseintäkter		239 202	43 984
Summa nettoomsättning	2	3 987 072	3 633 724

Rörelsens kostnader

Reparationer	3	-374 785	-329 396
Periodiskt underhåll	4	-118 575	-2 124 495
Driftskostnader	5	-2 186 162	-2 244 889
Administrationskostnader	6	-248 488	-193 475
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-180 102	-183 824
Fastighetsskatt/avgift		-130 780	-128 115
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 238 892	-5 204 194

Avskrivning byggnad		-70 719	-70 719
Avskrivningar övrigt		-58 526	0
Summa avskrivningar		-129 245	-70 719

Resultat före finansiella poster		618 935	-1 641 189
---	--	----------------	-------------------

Ränteintäkter		127 101	101 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358	-73
Summa kapitalnetto		126 743	101 243

Resultat efter finansiella poster		745 678	-1 539 946
--	--	----------------	-------------------

Årets resultat		745 678	-1 539 946
-----------------------	--	----------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	1 598 973	1 669 692
Inventarier, verktyg och installationer	9	526 736	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 125 709	1 669 692
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrättsgarage		383 000	383 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		383 000	383 000
Summa anläggningstillgångar		2 508 709	2 052 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 916	0
Aktuella skattefordringar		1 714	1 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 225	244 427
Summa kortfristiga fordringar		250 855	245 756
<i>Kassa och bank</i>		5 258 736	4 924 203
Summa omsättningstillgångar		5 509 591	5 169 959
SUMMA TILLGÅNGAR		8 018 300	7 222 651

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		703 064	703 064
Fond för yttre underhåll	10	0	0
Summa bundet eget kapital		703 064	703 064
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 198 116	6 738 061
Årets resultat		745 678	-1 539 946
Summa fritt eget kapital		5 943 794	5 198 115
Summa eget kapital		6 646 858	5 901 179
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		426 534	280 166
Aktuella skatteskulder		11 859	10 162
Övriga skulder		-112	1 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		933 161	1 029 728
Summa kortfristiga skulder		1 371 442	1 321 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 018 300	7 222 651

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	745 678	-1 539 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	129 245	70 719
Förändring skatteskuld/fordran	1 697	10 571

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

876 620 -1 458 656

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av hyres- och avgiftsfordringar	2 985	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 183	-17 902
Förändring av leverantörsskulder	146 368	-367 854
Förändring av kortfristiga skulder	-102 995	269 176

Kassaflöde från den löpande verksamheten

919 795 -1 575 236

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-585 262	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-585 262 0

Årets kassaflöde

334 533 -1 575 236

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 924 203	6 499 440
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 258 736	4 924 204

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar Byggnader är 1-2 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Minimiansättning till yttre underhåll görs enl stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 466 115	3 294 288
Hysesintäkter, p-plats	104 428	103 800
Hysesintäkter, garage	97 220	99 238
Hysesintäkter, lokaler	80 106	92 415
Avgift andrahandsuthyrning	17 539	7 463
Övriga intäkter	214 670	840
Elprisstöd	0	23 808
El, moms	6 994	11 873
	3 987 072	3 633 725

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband 1000/1000 samt basutbud TV från Alente.

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Reparationer	47 500	193 600
Reparation vattenskada	117 537	6 909
Reparation tvättstuga	29 173	30 516
Nycklar o lås	13 016	0
Reparation VA	31 297	9 307
Reparation värme	34 752	0
Reparation el	6 670	0
Reparation hissar	79 779	84 158
Reparation ventilation	12 025	0
Klottersanering	0	4 906
Rep kabel-tv/bredband/porttele	3 036	0
	374 785	329 396

Not 4 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll	123 000	1 927 686
Underhåll värme	0	23 269
Underhåll ventilation	-4 425	11 040
Underhåll VA	0	162 500
	118 575	2 124 495

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	118 080	98 597
Städkostnader	80 720	76 377
Hyra av entrémattor	7 480	7 791
Snöröjning/sandning	104 418	70 348
Serviceavtal	0	12 425
Hisskostnader	20 915	19 970
El	149 870	290 187
Värme	702 308	656 735
Vatten och avlopp	195 623	157 764
Avfallshantering	125 283	105 856
Försäkringskostnader	104 967	95 430
Tomträttsavgäld	260 300	260 300
Kabel-tv	81 597	126 175
Bredband	58 554	113 824
Teknisk förvaltning	155 268	150 395
Förbrukningsinventarier	5 490	2 240
Förbrukningsmaterial	15 290	475
	2 186 163	2 244 889

Not 6 Administrationskostnader

	2024	2023
Telefoni	1 616	0
Hemsida	409	356
Porto	150	0
Föreningsgemensamma kostnader	7 574	906
Revisionsarvode	37 125	37 055
Ekonomisk förvaltning	119 022	132 123
Bankkostnader	0	4 173
Medlems-/föreningsavgifter	6 710	6 710
Gåvor	375	500
Övriga externa tjänster	65 519	0
Övriga poster	9 988	11 652
	248 488	193 475

Not 7 Arvoden och personal

	2024	2023
Styrelsearvode	141 450	141 450
Sociala kostnader	38 652	42 374
	180 102	183 824

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 199 800	11 199 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 199 800	11 199 800
Ingående avskrivningar	-9 530 108	-9 459 389
Årets avskrivningar	-70 719	-70 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 600 827	-9 530 108
Utgående redovisat värde	1 598 973	1 669 692
Taxeringsvärden byggnader	53 553 000	53 553 000
Taxeringsvärden mark	39 930 000	39 930 000
	93 483 000	93 483 000

Not 9 installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpar	311 062	
Axemasystem	274 200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 262	
Årets avskrivningar	-58 526	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 526	0
Utgående redovisat värde	526 736	0

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för yttre underhåll	-281 000	-281 000
Avsättning enligt stämmobeslut	281 000	281 000
	0	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 790 500	8 790 500
	8 790 500	8 790 500

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Bang Vedin
Ordförande

Cornelia Straaten

Kent Björkander

Mathias Johansson

Jasmin Mackovic

Vija Brunius

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

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Hamnskär_nr_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 15:02:43

Dokumentet är undertecknat av:

 Cornelia Marlis Straaten (19640423XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-11 08:48:28
 Vija Brunius (19450308XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 14:47:55
 KENT BJÖRKANDER (19521025XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-11 09:01:48
 JOAKIM BANG VEDIN (19880609XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-11 08:55:32
 JASMIN MACKOVIC (19830614XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 13:01:41
 Mathias Johansson (19730618XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-11 12:53:57
 Per Erik Jonas Helleklint (19770109XXXX) Revisor	2025-04-14 15:02:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Hamnskär_nr_1.pdf (683876 byte)

39634593A01DEF03331C6587FA898B0A40C80453338284FA3B94DEAF4E4BD7CFA7A4307711C145C29E51
0DB3CEC0F8E39F3B81A9C753CAED0F17C6CB6CE6869C

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hamnskär 1
Org. nr 702001-3921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskär 1 för år 2024.

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 2024-12-31 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.

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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på 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. 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 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 Hamnskär 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 15:08:29

Dokumentet är undertecknat av:



Per Erik Jonas Helleklint (19770109XXXX) Revisor

2025-04-14 15:08:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (65007 byte)

BDDA61345D907AE61AFCE896ABC70D20DBE9E93EB200D4B008486F39BC23B92867A6D39F44F3AF436D1D
FE9BE6918F6C9A69152F2389843EC98CC6724A4C8DAC

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support