



# Årsredovisning 2024



**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 2024. 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 29 juli 2024.

#### 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.

#### 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 2024 utgör 1 630 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 2024 höjdes årsavgifterna med 15%.

### 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 tidigare 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. Då redovisningsregler ändrats under bokföringsår 2024 kommer underhållsplanen att uppdateras under år 2025 och avsättning till yttre fond justeras.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Magnus Hagberg          | Ordförande |
| Loni Hällersfors        | Ledamot    |
| Bengt Johansson         | Ledamot    |
| Christina Adelby        | Ledamot    |
| Bo Björklund            | Ledamot    |
| Yuan Chen Qian          | Suppleant  |
| Karin Ljungwall Larsson | Suppleant  |

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

Styrelsen har under året haft 14 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 1 433 MSEK. Under året har 1 MSEK amorterats och föreningens skuld är vid utgången av året 87 MSEK. Detta innebär en skuld på 8 402 kronor per kvadratmeter boyta. Årsavgiften har under året legat på 686 kronor per kvadratmeter. Den vägda sammanlagda räntan per 2024-12-31 ligger på 3,8%.

### **Omförhandling lån**

Under året omförhandlades ett av föreningens lån (förfallodag 2024-04-30). Lånet lades initialt tre månaders rörligt i väntan på styrräntesänkningar. Lånet delades sedan upp i två lån. Per 2024-10-30 bands 15 MSEK på fyra år till räntesats 2,54%. Det andra lånet på 17,4 MSEK lades fortsatt tre månaders rörligt, räntesats 3,46% per 2024-12-31.

### **Förändrade redovisningsregler**

Från och med bokföringsår 2024 har föreningen övergått från redovisning enligt K2 (samtliga tillgångar avskrivna på 100 år) till redovisning enligt K3 (avskrivning per komponent enligt komponentens förväntade livslängd).

### **Vattenskada**

Vi har haft ännu en omfattande vattenskada i en lägenhet som ligger under gårdsbjälklaget. Skadan är reparerad och ett flertal åtgärder är vidtagna för att minska risken för kommande skador. Kostnaderna ligger på cirka 200 tkr inklusive kostnader för skadeförebyggande åtgärder.

### **Nytt företag för fastighetsskötsel**

Under 2024 genomfördes en konkurrensupphandling med fem utvalda företag. Efter utvärdering har vi från januari 2025 gett uppdraget till Nacka Drift & Skötsel.

### **Nytt inpasseringssystem**

I januari 2024 tecknades avtal med Manison Security AB för installation av nytt inpasseringssystem (fastpris 639 tkr exklusive moms). Arbetet har varit kraftigt försenat och godkändes av extern besiktningsman med ett antal restpunkter 2024-09-16. Föreningen har under året betalat 135 tkr exklusive moms för arbeten som ej ingick i fastprisavtalet. Vi befinner oss för närvarande i juridisk tvist med leverantören och har innehållit betalning för slutfaktura 80 tkr exklusive moms samt bestridit fyra ytterligare fakturor. Vi har dessutom framställt krav på förseningsvite för perioden 2024-03-01-2024-09-16. Avtal har tecknats med jurist för att driva föreningens sak gentemot leverantören.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 195 (194) medlemmar. Under året har 20 (8) medlemmar tillträtt samt 19 (9) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (6) överlåtelse. Under året har 4 andrahandsupplåtelser beviljats av styrelsen.

| <b>Flerårsöversikt, (tkr)</b>                           | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 10 014      | 9 070       | 8 429       | 8 286       | 8 258       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -5 863      | -1 810      | -1 726      | -2 032      | -458        |
| Avskrivningar                                           | -7 296      | -3 513      | -3 513      | -3 513      | -3 543      |
| Resultat exkl avskrivningar                             | 1 433       | 1 703       | 1 787       | 1 481       | 3 085       |
| Soliditet (%)                                           | 77,77       | 77,87       | 77,65       | 77,56       | 77,60       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 8 402       | 8 496       | 8 749       | 8 843       | 8 938       |
| Skuldränta (%)                                          | 3,80        | 3,00        | 1,23        | 0,74        | 0,88        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 686         | 597         | 553         | 553         | 553         |
| Resultat efter avskrivningar                            | -2 563      | 418         | -618        | -1 355      | 375         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 980       | 8 070       | 8 310       | 8 399       | 8 489       |
| Räntekänslighet (%)                                     | 12,24       | 14,23       | 15,83       | 16,00       | 16,17       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 131         | 142         | 136         | 125         | 100         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 69,82       | 65,68       | 66,94       | 68,27       | 67,25       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 152         | 173         | 247         | 241         | 321         |

#### 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                    | 212 302 800          | 117 647 500           | 4 912 148                   | -10 045 910            | -1 809 838        | <b>323 006 700</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 2 076 729                   | -3 886 567             | 1 809 838         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -5 862 973        | <b>-5 862 973</b>  |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>            | <b>212 302 800</b>   | <b>117 647 500</b>    | <b>6 988 877</b>            | <b>-13 932 477</b>     | <b>-5 862 973</b> | <b>317 143 727</b> |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -13 932 476        |
| årets förlust    | -5 862 973         |
|                  | <b>-19 795 449</b> |

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                           |                    |
| reservering fond för yttre underhåll       | 2 268 000          |
| av fonden för yttre underhåll ianspråk tas | -584 605           |
| i ny räkning överföres                     | -21 478 844        |
|                                            | <b>-19 795 449</b> |

Upplysning 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 tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 10 013 914                | 9 070 247                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 294 233                   | 387 846                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>10 308 147</b>         | <b>9 458 093</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -4 455 987                | -4 511 615                |
| Övriga externa kostnader                         | 4        | -826 457                  | -733 220                  |
| Personalkostnader                                | 5        | -292 797                  | -282 318                  |
| Avskrivningar                                    |          | -7 296 170                | -3 513 096                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-12 871 411</b>        | <b>-9 040 249</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>-2 563 264</b>         | <b>417 844</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 72 138                    | 69 314                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -3 371 847                | -2 296 996                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-3 299 709</b>         | <b>-2 227 682</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-5 862 973</b>         | <b>-1 809 838</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-5 862 973</b>         | <b>-1 809 838</b>         |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

400 572 500

407 868 670

Pågående nyanläggningar

7

926 727

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**401 499 227**

**407 868 670**

**Summa anläggningstillgångar**

**401 499 227**

**407 868 670**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

76 697

0

Övriga fordringar

8

3 674 277

4 464 232

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

302 151

382 125

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 053 125**

**4 846 357**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 238 970

2 103 687

**Summa kassa och bank**

**2 238 970**

**2 103 687**

**Summa omsättningstillgångar**

**6 292 095**

**6 950 044**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**407 791 322**

**414 818 714**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 329 950 300        | 329 950 300        |
| Fond för yttre underhåll         | 6 988 877          | 4 912 148          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>336 939 177</b> | <b>334 862 448</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -13 932 476        | -10 045 910        |
| Årets resultat                  | -5 862 973         | -1 809 838         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-19 795 449</b> | <b>-11 855 748</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>317 143 728</b> | <b>323 006 700</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10 | 29 775 000        | 31 775 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>29 775 000</b> | <b>31 775 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10 | 57 664 361        | 56 645 161        |
| Förskott från kunder                         |    | 41 500            | 41 500            |
| Leverantörsskulder                           |    | 637 181           | 635 862           |
| Skatteskulder                                |    | 769 282           | 756 175           |
| Övriga skulder                               |    | 78 206            | 141 608           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 1 682 064         | 1 816 708         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>60 872 594</b> | <b>60 037 014</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

407 791 322

414 818 714

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -5 862 973       | -1 809 838       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 7 296 170        | 3 513 096        |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 301 298          | 408 390          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>1 734 495</b> | <b>2 111 648</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förändring av kundfordringar                    | -76 697          | 0                |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 64 428           | 238 409          |
| Förändring av leverantörsskulder                | 1 319            | 352 533          |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -198 894         | 448 864          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>1 524 651</b> | <b>3 151 455</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                 |          |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -926 727        | 0        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-926 727</b> | <b>0</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Amortering av lån                                | -980 800        | -2 627 376        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-980 800</b> | <b>-2 627 376</b> |

### Årets kassaflöde

**-382 876**                      **524 079**

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 6 088 938        | 5 564 859        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>5 706 062</b> | <b>6 088 938</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### Anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader redovisas enligt komponentansats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3). Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas för respektive komponent:

| Komponent            | Andel/År    |
|----------------------|-------------|
| Stomkompletteringar: | 15 % 50 år  |
| Värmecentral:        | 1 % 20 år   |
| Fasad - puts:        | 10 % 50 år  |
| Yttertak - plåt:     | 3 % 60 år   |
| El:                  | 8 % 50 år   |
| Ventilation:         | 2 % 20 år   |
| Hissar:              | 5 % 20 år   |
| Balkonger:           | 5 % 50 år   |
| Värmepumpar:         | 1 % 20 år   |
| Stammar VA:          | 5 % 50 år   |
| Fönster / Dörrar:    | 3 % 50 år   |
| Stomme och grund:    | 42 % 100 år |

Avskrivningarna baseras på bedömda ekonomiska livslängder. Nedskrivningsprövning sker vid indikation på bestående värdenedgång.

### Not 2 Nettoomsättning

|                          | 2024              | 2023             |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 7 144 082         | 6 212 247        |
| Hyror lokaler            | 1 517 757         | 1 453 275        |
| Hyror p-plats och garage | 1 352 075         | 1 404 724        |
|                          | <b>10 013 914</b> | <b>9 070 246</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

### Not 3 Driftskostnader

|                     | 2024    | 2023    |
|---------------------|---------|---------|
| Fastighetsskötsel   | 175 943 | 155 446 |
| Trädgårdsskötsel    | 164 184 | 135 590 |
| Städkostnader       | 241 848 | 222 497 |
| Hyra av entrémattor | 24 124  | 22 890  |
| Snöröjning/sandning | 150 295 | 176 327 |
| Serviceavtal        | 50 086  | 43 654  |

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Hisskostnader               | 45 775           | 46 774           |
| Besiktningsskostnader       | 6 199            | 0                |
| Inköp av parkeringstjänster | 89 403           | 86 580           |
| Gemensamhetsanläggning      | 218 430          | 74 164           |
| Reparationer                | 541 018          | 916 592          |
| Hissreparationer            | 63 111           | 198 348          |
| Planerat underhåll          | 584 605          | 191 271          |
| Fastighetsel                | 392 415          | 596 511          |
| Värme                       | 657 485          | 649 110          |
| Vatten och avlopp           | 388 936          | 311 326          |
| Avfallshantering            | 277 307          | 252 320          |
| Försäkringskostnader        | 102 220          | 99 919           |
| Bredband                    | 261 502          | 300 209          |
| Övriga driftkostnader       | 10 919           | 11 942           |
| Förbrukningsinventarier     | 4 293            | 14 510           |
| Förbrukningsmaterial        | 5 889            | 5 637            |
|                             | <b>4 455 987</b> | <b>4 511 617</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 194 720        | 194 720        |
| Fastighetsavgift              | 192 340        | 187 502        |
| Hemsida                       | 35 911         | 40 247         |
| Porto                         | 1 648          | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 41 897         | 36 464         |
| Revisionsarvode               | 49 774         | 37 628         |
| Ekonomisk förvaltning         | 175 921        | 164 076        |
| Bankkostnader                 | 2 004          | 2 032          |
| Konsultarvoden                | 16 097         | 1 240          |
| Juridisk konsultation         | 38 224         | 0              |
| Underhållsplan                | 0              | 29 757         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 22 431         | 22 473         |
| Gåvor                         | 2 080          | 0              |
| Övriga poster                 | 53 410         | 17 080         |
|                               | <b>826 457</b> | <b>733 219</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                          | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 225 100        | 218 000        |
| Arvode valberedning      | 6 000          | 5 434          |
| Arvode fastighetsskötare | 13 500         | 12 100         |
| Sociala avgifter         | 48 197         | 46 784         |
|                          | <b>292 797</b> | <b>282 318</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31             | 2023-12-31             |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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                          | -37 954 140            | -34 441 044            |
| Årets avskrivningar                             | -7 296 170             | -3 513 096             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-45 250 310</b>     | <b>-37 954 140</b>     |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>400 572 500</b> | <br><b>407 868 670</b> |
| <br>Taxeringsvärden byggnader                   | <br>281 600 000        | <br>281 600 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 292 200 000            | 292 200 000            |
|                                                 | <b>573 800 000</b>     | <b>573 800 000</b>     |

### Not 7 Pågående nyanläggningar

|                  | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|------------------|----------------|------------|
| Pågående arbeten | 926 727        | 0          |
|                  | <b>926 727</b> | <b>0</b>   |

### Not 8 Övriga fordringar

|                                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                                        | 3                | 288 194          |
| Avräkningskonto förvaltare                         | 3 467 093        | 3 985 251        |
| Fordringar på delägare i samfällighetsanläggningar | 137 184          | 121 639          |
| Övriga fordringar                                  | 69 997           | 69 149           |
|                                                    | <b>3 674 277</b> | <b>4 464 233</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring           | 122 315        | 91 100         |
| Ekonomisk förvaltning          | 40 812         | 38 990         |
| Serviceavtal för hiss          | 8 018          | 12 721         |
| Bredband och K-TV              | 68 437         | 61 450         |
| Trädgårdsskötsel               | 19 850         | 19 850         |
| Medlemsskap, Bostadsrätterna   | 8 450          | 8 450          |
| Övriga serviceavtal, Anticimex | 13 052         | 19 573         |
| Parkeringsintäkter dec         | 0              | 119 924        |
| Övriga serviceavtal, Enstar    | 21 217         | 10 067         |
|                                | <b>302 151</b> | <b>382 125</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 3,17           | 2026-09-01                | 14 775 000               | 14 775 000               |
| Stadshypotek                         | 3,85           | 2025-01-02                | 6 080 385                | 6 520 385                |
| Stadshypotek                         | 1,95           | 2024-04-30                | 0                        | 32 737 600               |
| Stadshypotek                         | 3,85           | 2025-01-02                | 17 207 176               | 17 387 176               |
| Stadshypotek                         | 4,44           | 2025-06-30                | 17 000 000               | 17 000 000               |
| Stadshypotek                         | 2,64           | 2028-10-30                | 15 000 000               | 0                        |
| Stadshypotek                         | 3,46           | 2025-01-30                | 17 376 800               | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>87 439 361</b>        | <b>88 420 161</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 57 664 361               | 56 645 161               |

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: 57 664 361 kr

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                  | 424 399          | 363 979          |
| Styrelsearvoden och löner       | 126 800          | 0                |
| Sociala avgifter                | 23 444           | 0                |
| Revision                        | 29 869           | 30 000           |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 685 567          | 956 419          |
| Fastighetsel                    | 59 963           | 68 758           |
| Fjärrvärme                      | 75 869           | 94 706           |
| Avfallskostnader                | 532              | 0                |
| Städning                        | 18 645           | 18 750           |
| Vatten och avlopp               | 65 179           | 55 000           |
| Övriga upplupna driftkostnader  | 1 909            | 24 550           |
| Gemensamhetsanläggning          | 2 319            | 51 093           |
| Vinterunderhåll                 | 0                | 10 500           |
| Sjöresan                        | 130 013          | 100 000          |
| ITK Hiss                        | 8 632            | 42 953           |
| Juridisk konsultation           | 28 925           | 0                |
|                                 | <b>1 682 065</b> | <b>1 816 708</b> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</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

# 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 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 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 2024 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