



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kaj

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bådan 1	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2002

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 6 689 kvm. Byggnadernas totalyta är 7436 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kjerstin Skoglund	Ordförande
Åsa Lindberg	Styrelseledamot
Linda Fryklund	Styrelseledamot
Monica Sjöblom	Styrelseledamot
Mozayan Kouzehgar Ghadimi	Styrelseledamot
Gunilla Ernflo Arnberg	Suppleant
John-Erik Arnberg	Suppleant
Rolf Lundblad	Suppleant

### Valberedning

Suzanne Sallander (sammanställande), Vivi-Anne Ekholm, Maria Söderberg, Tommy Svahn

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Matz Ekman           Auktoriserad revisor   LR Bostadsrättsrevision  
Bo Alexandersson   Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Tvätt och oljning trall  
● Översyn och komplettering mjukfogar sockel  
● Byte av automatiska dörröppnare

## Planerade underhåll

- 2024** ● Målning av rökluckor  
● Slipning o. lackning ekfyllning vid entréparti  
● Slipning och lackning fasta träbänkar  
● Byte frånluftsfläktar tak  
● OVK Kajutan
- 2025** ● Målning ståldörrar och pollare  
● Spolning av badrums och köksstammar och luftning  
● Underhåll och byte av motorer hissarna
- 2025** ● Brandskyddskontroll eldstäder och provtryck
- 2025-2026** ● tvätt och behandling av balkongernas betong

## Avtal med leverantörer

Automatiska dörrsystem	Besam/Assa Abloy och Dafo Security
Brandskydd, service och underhåll	Brandsäkra Norden AB
Bredbandstjänster	Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El och elnät	Ellevio AB
Elhandel	Energikundservice Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Brandkonoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Garageförvaltning	Garagesamfälligheten/Stockholm Parkering AB
Hemsida	Svenska Virtuella System

Hissar	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Intresse och serviceorganisation för BRF	Bostadsrätterna
Kabel-TV	Tele2
Kanalisation, fibernät	Stokab
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Revision och fristående rådgivning	LR Revision och Redovisning
Snöröjning och sandning	Allgranth AB
Snöskottning tak	Allgranth AB
Sophantering, fastighetsnära insamling	Remondis AB
Teknisk förvaltning	Allgranth AB
Teletjänster (hiss, port, mobil)	TeliaSonera och Telavox
Trappstädning	Söder om Söder
Trädgård	Funkia
Uppdatering av underhållsplan	SustendAB/Planima
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Ventilation	Bravida Stockholm AB
Solcellselhandel	Bixia
Solcellselproduktion	I Solarcloud
Installation av bergvärme och återvinning frånluft	Ferla
Medlemmarna individuell el mätning	Ecoguard
Snöröjning	Svensk Utemiljö
Elnät och produktion från solcellerna	Ellevio
Batterier , inlagring av el och effektförsäljning	Recap

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i tre samfälligheter: • Sickla kaj Samfällighetsförening – föreningens förvaltd sopsugsanläggning (Grynnan GA:1) som servar 11 fastigheter i Sickla Kajområdet Andelstalet för Hammarby Kaj är 6688 (av totalt 79926) dvs ca 8,37% • Delägarförvaltd garage anläggning (Grynnan GA:2) Föreningens andel är 29% och motsvarar 35 parkeringsplatser för bil och två för MC som för närvarande hyrs ut av Stockholm stad parkering. Föreningens medlemmar har förtur vid fördelning av anläggningens lediga platser. • "Kajutan" Bådan GA:1 – delägarförvaltd gemensamhetslokal i separat byggnad. Kostnaderna för drift och förvaltning fördelas mellan Hammarby Kaj (51,7%) och Hammarby park (48,3%) .

### Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

Föreningen är en aktiv förening med många cirklar och andra aktiviteter i samlingslokalen Kajutan bland annat pubar en gång i månaden. Under sommarhalvåret samlas medlemmar på gården för samvaro över en kopp kaffe eller ett glas vin, olika aktiviteter äger rum såsom minigolftävlingar och det nya för året är att en dattavla har sätts upp.

Ett nytt upplägg implementerades för de hyresgäster som hyr parkeringsplats med laddbox. Infrastrukturen ägs av leverantören som installerar laddboxar, hanterar drift och kundservice. Förutom lägre fasta kostnader, professionell kundservice, mer transparens över el-förbrukning och el-kostnader för hyresgästen installerades även en Energilastbalanserare för att undvika överbelastning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har i början av året installerat solceller, batterilager samt infört IMD, under hösten påbörjades bergvärmeinstallation vilken beslutades på stämman i juni. För att täcka dessa investeringar har föreningen tagit upp nya lån på 14,5 MSEK. Utöver det skrevs ett lån på knappt 23 MSEK om under sommaren. Det har inneburit högre skuldsättningsgrad och ökade räntekostnader.

Under hösten beslutade styrelsen att höja avgiften med 5% fr.o.m. januari 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Avtal har ingåtts med Ferla för installation av bergvärmeanläggning och återvinning från frånluftsfläktarna.

Avtal med trädgårdsfirman Funkia sades upp under hösten.

Nytt snöröjningsavtal tecknades med Svensk Utemiljö under hösten.

Avtalet med vår ekonomiska förvaltare SBC sades upp och nytt avtal tecknades med Fastum AB fr o m 1 jan 2025.

De tre föreningarna i garagesamfälligheten beslutade att säga upp hyresavtalet med Stockholm parkering efter 22 år. Avtalet har inneburit få möjligheter för styrelserna att påverka kösystemet, vilka som får hyra parkeringsplats eller vilka leverantörer som underhållit garagen. Ny upphandling av driftförvaltare av garaget ska ske under våren 2025.

### Övriga uppgifter

Föreningen fick i november ett föreläggande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden pga att legionellabakterier hade påvisats i fastigheten. Det visade sig finnas i varmvattnet. Sanering inleddes samtidigt som en specialist rörfirma undersökte varmvattenledningarna. Cirkulationen av varmvattnet visade sig vara undermålig, pga för stora ventiler i början på ledningen som monterades in av byggtreprenören.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 276 918	5 578 105	5 497 827	5 456 040
Resultat efter fin. poster	-2 416 479	-1 106 053	-556 085	-652 810
Soliditet (%)	71	75	76	76
Yttre fond	1 850 519	1 809 894	809 894	923 757
Taxeringsvärde	334 000 000	334 000 000	256 345 440	256 345 440
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	743	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	88,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 994	8 891	8 957	9 097
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 889	7 998	8 056	8 182
Sparande per kvm totalyta, kr	22	127	241	245
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	23	29	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	144	131	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	12	10	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	179	170	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	1,66	-	-
Räntekänslighet (%)	13,20	11,96	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 102 127 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Åtgärder som styrelsen vidtagit för att stärka ekonomin:

- Avgiftshöjning
- Ersätta fjärrvärme med bergvärme

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	78 372 000	-	-	78 372 000
Upplåtelseavgifter	119 994 000	-	-	119 994 000
Fond, yttre underhåll	1 809 894	-126 575	167 200	1 850 519
Balanserat resultat	-9 299 381	-979 478	-167 200	-10 446 059
Årets resultat	-1 106 053	1 106 053	-2 416 479	-2 416 479
<b>Eget kapital</b>	<b>189 770 461</b>	<b>0</b>	<b>-2 416 479</b>	<b>187 353 981</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 278 859
Årets resultat	-2 416 479
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 200
<b>Totalt</b>	<b>-12 862 538</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	98 029
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 764 509</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 276 907	5 578 105
Övriga rörelseintäkter	3	0	32 758
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 276 907</b>	<b>5 610 863</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 740 357	-3 117 351
Övriga externa kostnader	9	-1 027 018	-546 890
Personalkostnader	10	-152 339	-160 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 150 754	-1 969 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 070 468</b>	<b>-5 793 935</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-793 561</b>	<b>-183 072</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 202	69 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 682 120	-992 326
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 622 918</b>	<b>-922 980</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 416 479</b>	<b>-1 106 053</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 416 479</b>	<b>-1 106 053</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	247 830 745	244 502 383
Pågående projekt		10 402 893	1 875 938
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>258 233 638</b>	<b>246 378 321</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>258 233 638</b>	<b>246 378 321</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		219 820	57 989
Övriga fordringar	14	1 972 449	3 403 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	198 912	66 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 391 181</b>	<b>3 528 005</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 990 597	2 146 813
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 990 597</b>	<b>2 146 813</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 381 778</b>	<b>5 674 818</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>263 615 416</b>	<b>252 053 138</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		198 366 000	198 366 000
Fond för yttre underhåll		1 850 519	1 809 894
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 216 519</b>	<b>200 175 894</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 446 058	-9 299 381
Årets resultat		-2 416 479	-1 106 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 862 537</b>	<b>-10 405 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>187 353 982</b>	<b>189 770 461</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	56 651 250	36 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 651 250</b>	<b>36 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 885 000	23 171 250
Leverantörsskulder		1 979 592	2 071 875
Skatteskulder		25 719	12 370
Övriga kortfristiga skulder		92 659	90 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	627 214	636 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 610 184</b>	<b>25 982 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>263 615 416</b>	<b>252 053 138</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-793 561</b>	<b>-183 072</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 150 754	1 969 032
	<b>1 357 193</b>	<b>1 785 960</b>
Erhållen ränta	59 202	69 346
Erlagd ränta	-1 629 421	-973 497
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-213 026</b>	<b>881 808</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-263 344	-247 381
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-138 943	1 929 910
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-615 313</b>	<b>2 564 337</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 006 071	-1 875 938
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 006 071</b>	<b>-1 875 938</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	14 500 000	0
Amortering av lån	-435 000	-435 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>14 065 000</b>	<b>-435 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-556 384</b>	<b>253 399</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 272 175</b>	<b>5 018 776</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 715 791</b>	<b>5 272 175</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivning i % tillämpas:

Byggnad	0,98 %
Fastighetsförbättringar	6,6 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 469 168	4 971 936
Hysesintäkter garage, moms	498 150	545 276
El, moms	102 127	0
Intäkter solel, moms	321	0
Övernattnings-/gästlägenhet	43 750	49 600
Pantsättningsavgift	3 438	6 039
Överlåtelseavgift	11 464	0
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	1 911	5 254
Vidarefakturerade kostnader	145 756	0
Öres- och kronutjämning	-11	0
<b>Summa</b>	<b>6 276 907</b>	<b>5 578 105</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	36 434
Övriga intäkter	0	-3 676
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>32 758</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	55 600	91 451
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 476	28 755
Fastighetsskötsel gård enl avtal	170 108	169 237
Larm och bevakning	0	2 434
Städning enligt avtal	112 054	96 187
Städning utöver avtal	4 135	9 867
Besiktningar	63 549	0
Hissbesiktning	0	5 993
Brandskydd	10 259	11 071
Myndighetstillsyn	2 820	15 600
Gårdkostnader	5 144	52 724
Gemensamma utrymmen	29 079	22 650
Sophantering	0	349
Garage/parkering	79 666	0
Snöröjning/sandning	53 183	66 464
Serviceavtal	159 490	145 223
Mattvätt/Hyrmattor	51 889	40 151
Förbrukningsmaterial	37 666	41 716
<b>Summa</b>	<b>868 117</b>	<b>799 873</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	43 279	899
Bostadsrättslägenheter	562	0
Tvättstuga	18 149	17 085
Trapphus/port/entr	1 713	0
Dörrar och lås/porttele	75 374	38 292
VVS	29 560	31 330
Värmeanläggning/undercentral	2 942	6 404
Ventilation	15 114	2 904
Elinstallationer	43 869	19 308
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	448
Hissar	35 730	3 710
Tak	7 872	0
Fasader	0	28 053
Fönster	12 240	0
Balkonger/altaner	9 244	59 102
Garage/parkering	0	10 747
Vattenskada	16 810	4 313
Skador/klotter/skadegörelse	0	22 000
<b>Summa</b>	<b>312 456</b>	<b>244 596</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	29 648	0
Dörrar och lås	4 943	0
Hiss	63 438	0
Tak	0	24 061
Balkonger/altaner	0	12 364
Garage/parkering	0	90 150
<b>Summa</b>	<b>98 029</b>	<b>126 575</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	295 862	171 277
Uppvärmning	1 339 442	1 069 532
Vatten	109 943	91 180
Sophämtning/renhållning	217 081	235 231
Grovsopor	11	0
<b>Summa</b>	<b>1 962 339</b>	<b>1 567 221</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	98 668	85 371
Skadedjursförsäkring	17 750	0
Kabel-TV	81 786	105 362
Bredband	56 192	58 056
Fastighetsskatt	189 340	130 298
Korr. fastighetsskatt	55 680	0
<b>Summa</b>	<b>499 416</b>	<b>379 087</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	12 696	6 969
Revisionsarvoden extern revisor	54 625	34 000
Revisionsarvoden internrevisor	6 000	0
Styrelseomkostnader	0	5 435
Fritids och trivselkostnader	2 934	6 126
Föreningskostnader	41 115	46 087
Förvaltningsarvode enl avtal	165 483	150 428
Överlåtelsekostnad	22 066	3 676
Pantsättningskostnad	5 160	2 364
Administration	10 086	11 318
Konsultkostnader	695 990	266 837
Tidningar och facklitteratur	123	689
Bostadsrätterna Sverige	0	7 220
Föreningsavgifter	10 740	5 740
<b>Summa</b>	<b>1 027 018</b>	<b>546 890</b>

Revisor arvode inkluderar konsultationer

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	122 000	122 000
Boka om till 6421	0	6 000
Övriga arvoden	6 993	6 993
Arbetsgivaravgifter	23 346	25 670
<b>Summa</b>	<b>152 339</b>	<b>160 663</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 645 670	992 190
Dröjsmålsränta	313	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	262	136
Övriga finansiella kostnader	35 875	0
<b>Summa</b>	<b>1 682 120</b>	<b>992 326</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	267 371 533	267 371 533
Årets inköp	5 479 116	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>272 850 649</b>	<b>267 371 533</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 869 150	-20 900 118
Årets avskrivning	-2 150 754	-1 969 032
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 019 904</b>	<b>-22 869 150</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>247 830 745</b>	<b>244 502 383</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 450 000</i>	<i>66 450 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	151 000 000	151 000 000
Taxeringsvärde mark	183 000 000	183 000 000
<b>Summa</b>	<b>334 000 000</b>	<b>334 000 000</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 875 938	
Anskaffningar under året	14 006 071	1 875 938
Färdigställt under året	-5 479 116	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 402 893</b>	<b>1 875 938</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	247 255	254 910
Skattefordringar	0	23 581
Avräkning förvaltare	278 771	0
Transaktionskonto	518 857	2 057 188
Borgo räntekonto	927 566	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>1 972 449</b>	<b>3 403 853</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	79 430	0
Förutbet fast skötsel	11 529	0
Förutbet kabel-TV	27 276	0
Förutbet bredband	14 514	0
Upplupna intäkter	66 163	66 163
<b>Summa</b>	<b>198 912</b>	<b>66 163</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Slut betalningsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	3,57 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2026-06-30	4,28 %	10 850 000	10 850 000
Handelsbanken	2027-07-30	2,86 %	22 736 250	22 971 250
Handelsbanken	2025-04-30	2,24 %	16 450 000	16 650 000
Handelsbanken	2028-09-30	2,50 %	12 000 000	-
Handelsbanken	2027-09-01	2,71 %	2 500 000	-
Summa			73 536 250	59 471 250
Varav kortfristig del			<b>16 885 000</b>	<b>23 171 250</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 361 250 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	-3 490
Uppl kostnad Städning entrepr	12 433	0
Uppl kostn el	19 472	0
Uppl kostnad Värme	165 576	0
Uppl kostn räntor	148 851	96 152
Uppl kostnad Sophämtning	2 111	0
Förutbet hyror/avgifter	278 771	543 964
<b>Summa</b>	<b>627 214</b>	<b>636 626</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 700 000	72 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av året fortsatte sanering av vattensystemet pga legionella, med daglig spolning vid samtliga kranar, vilket pågick under 5 veckor dessutom bytes felaktigt dimensionerade ventiler i varmvattensledningen. Efter att dessa åtgärder vidtagits visar nya provresultat att legionellasmittan har avlägsnats. Ferla har kopplat in bergvärme för värme och vatten i slutet av januari och början februari. Slutbesiktningen sker i slutet av februari, underhållsavtal ska upprättas och personal från Allgranth utbildas.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Kjerstin Skoglund  
Ordförande

---

Linda Fryklund  
Styrelseledamot

---

Monica Sjöblom  
Styrelseledamot

---

Mozayan Kouzehgar Ghadimi  
Styrelseledamot

---

Åsa Lindberg  
Styrelseledamot

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

---

Bo Alexandersson  
Internrevisor

---

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 17:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 13:24

DOCUMENT ID:

B1\_k3sxWlg

ENVELOPE ID:

BJPynogbxl-B1\_k3sxWlg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Hammarby Kaj, 769607-6459 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJERSTIN ELISABET SKOGLUND kjerstin.skoglund@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:29 13.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 185.81.108.43
2. MONICA SJÖBLOM monica.sjoblom100@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:40 13.05.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.126
3. MOZAYAN KOUZEHGAR GHADIMI mozayan3@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:25 13.05.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 212.154.86.43
4. Linda Margaret Fryklund fryklund45@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:54 13.05.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.36.244
5. ÅSA BIRGITTA LINDBERG asa.birgitta.lindberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 16:23 13.05.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 88.98.121.158
6. Bo Claes Olof Alexandersson boalexander@live.se	Signed Authenticated	13.05.2025 16:43 13.05.2025 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.81.108.159
7. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	13.05.2025 17:10 13.05.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.67.144

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed