



Brf Hammarby Strand

Org.nr: 716420-4724

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Hammarby Strand, organisationsnummer 716420-4724, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28.

Ekonomisk plan registrerades år 1997-05-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-05-26.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1996

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Fastighet	Upplåtes av	Tomträttens nivå	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse
99-3020-1 Tobaken 2	Stockholms Kommun	1 077 700 kr/år	10 år	2026-04-01
99-3020-2 Tobaken 3	Stockholms kommun	1 119 500 kr/år	10 år	2026-04-01

Dagens avgäldskostnad är 2 197 200:- per år.

Den kommer att höjas stegvis i fem år till sin nya nivå som kommer att gälla fram till 2036.

Justering 1 sker 2026-04-01 och gäller till 2027-03-31. Ny nivå 3 380 900 kr

Justering 2 sker 2027-04-01 och gäller till 2028-03-31. Ny nivå 3 798 900 kr

Justering 3 sker 2028-04-01 och gäller till 2029-03-31. Ny nivå 4 217 900 kr

Justering 4 sker 2029-04-01 och gäller till 2030-03-31. Ny nivå 4 635 900 kr

Justering 5 sker 2030-04-01 och gäller till 2036-04-01. Ny nivå 5 054 900 kr

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-26.

På stämman deltog 66 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Christina Grebell
Ledamot	Sven Eric Åberg
Ledamot	Hans Hemström
Ledamot	Dan Lindqvist
Ledamot	Michèle Rådén
Ledamot	Pia Lindberg
Suppleant	Sigbrit Wolgast
Suppleant	Corina Graham

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alexander Raoufinia (sammankallande), Jeanette Edenholtm och Gunnar Nilsson.

Revisor

Förtroendevald revisor	Johan Östberg
Revisor	Joakim Mattsson
	Kungsbron BoRevision i Sverige AB
Revisorssuppleant	Ann Hercules

Information om fastigheten

Föreningens fastigheter består av 5 flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Tobaken 2 & Tobaken 3

Föreningens adresser:

Nackagatan 14-22 (jämna nummer)

Tegelviksgatan 53-69 (Ojämna nummer)

Tengdahlsgatan 41-49 (Ojämna nummer)

Nybyggnadsår: 1997 & 1998

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	13	
2 rok	71	
3 rok	83	
4 rok	37	
5 rok	12	
Summa	216	17 902

Totalt antal bostadslägenheter: 216

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	4	275

Totalyta (m²): 18 177

Total bostadsarea:	17902	kvm
- varav bostadsrättsarea:	17902	kvm
- varav hyresrättsarea:	0	kvm
Total lokalarea:	275	kvm
Total garagearea:	1365	kvm
Totalyta	19542	kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två lån på vardera ca 5 Msek har amorterats under året.

Föreningen har en ny ekonomisk förvaltare från 1 september 2025. Avtal har skrivits med Delagott Förvaltning.

De aviserade nya tomträttsavgälderna har varit föremål för diskussion både i vår förening och i vår omvärld. Styrelsen anlät juridisk hjälp för att bevaka pågående rättsfall i frågan. En sammanslutning med namnet Tomträttsuppropet drev frågan till domstol och har tyvärr förlorat mot Stockholms kommun.

Styrelsen har behövt ta juridisk hjälp i flera ärenden:

- Tomträttsavgälden
- Otillåten borttagande av ventilationsaggregat i affärslokal
- Otillåten andrahandsuthyrning
- Bostadsrättsinnehavaren som under längre tid ej erlagt avgift
- HSB har ej fullgjort sina skyldigheter enligt avtal

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 10 688 107 kronor.

Medlemsinformation

324 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 17 överlåtelser skett.

22 medlemmar har utträtt ur föreningen.

26 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 328

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	19 639	18 595	17 765	17 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 824	- 3 739	- 2 544	- 1 738
Soliditet ¹ , %	57	55	56	56
Räntekänslighet, %	6	7		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 977	6 574		
Skuld/kvm totalyta	5 886	6 453	6 506	6 558
Energikostnad/kvm totalyta	232	229		
Sparande/kvm totalyta	266	208		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	990	937	904	886
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	89		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 131 000	888 603	10 918 998	1 378 620	-3 738 787
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-3 738 787	3 738 787
Årets resultat					-1 824 361
Belopp vid årets utgång	140 131 000	888 603	10 918 998	-2 360 167	-1 824 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 360 167
Årets resultat	- 1 824 361
Totalt	- 4 184 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	- 2 451 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	458 287
Balanseras i ny räkning	- 2 191 815
Totalt	- 4 184 528

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	19 639 395	18 595 488
Övriga rörelseintäkter	3	19 940	341 010
Summa rörelseintäkter		19 659 335	18 936 498
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-11 523 948	-12 127 624
Administration och förvaltning	5	-870 424	-856 541
Personalkostnader	6	-406 203	-334 891
Avskrivningar		-6 059 172	-6 059 173
Summa rörelsekostnader		-18 859 747	-19 378 229
RÖRELSERESULTAT		799 588	-441 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129 053	315 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 753 002	-3 612 932
Summa finansiella poster		-2 623 949	-3 297 056
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 824 361	-3 738 787
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 824 361	-3 738 787
ÅRETS RESULTAT		-1 824 361	-3 738 787

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	242 939 577	248 998 749
Summa materiella anläggningstillgångar		242 939 577	248 998 749
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		242 939 577	248 998 749
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 236	31 734
Övriga fordringar		3 319 597	3 635 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 065 301	1 252 739
Summa kortfristiga fordringar		4 399 134	4 919 756
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 637 237	16 844 680
Summa kassa och bank		10 637 237	16 844 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 036 371	21 764 436
SUMMA TILLGÅNGAR		257 975 948	270 763 185

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		140 131 000	140 131 000
Upplåtelseavgifter		888 603	888 603
Fond för yttre underhåll		10 918 998	10 918 998
Summa bundet eget kapital		151 938 601	151 938 601
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 360 167	1 378 620
Årets resultat		-1 824 361	-3 738 787
Summa ansamlad förlust		-4 184 528	-2 360 167
SUMMA EGET KAPITAL		147 754 073	149 578 434
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	50 947 153	26 396 966
Summa långfristiga skulder		50 947 153	26 396 966
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		50 947 153	26 396 966
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	56 050 661	91 288 955
Leverantörsskulder		208 790	927 304
Skatteskulder		32 403	40 353
Övriga skulder		947 147	454 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 035 721	2 077 013
Summa kortfristiga skulder		59 274 722	94 787 785
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		59 274 722	94 787 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 975 948	270 763 185

Kassaflödesanalys

Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	799 588	-441 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 059 172	6 059 173
Summa	6 858 760	5 617 442
Erhållen ränta	128 704	119 003
Erlagd ränta	-2 594 451	-3 545 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 393 013	2 190 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	268 069	2 274 323
Förändring av rörelseskulder	-433 320	-287 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 227 762	4 177 769
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-10 688 107	-959 755
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 688 107	-959 755
Årets kassaflöde	-6 460 345	3 218 014
Likvida medel vid årets början	20 354 595	17 136 580
Likvida medel vid årets slut	13 894 250	20 354 595

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Beskattning

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningen om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel underräkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94% av anskaffningsvärdet.

Anläggningstillgång	Avskrivning (%)
Stomme och stomkomplettering	1,00
Stammar	3,50
Värme	11,80
Styr och regler	7,45
Tak	4,00
Fönster	4,24
Balkonger	7,36
Elinstallationer	4,27
Hissar	5,36

Not 2. Nettoomsättning	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter		
Bostäder	17 715 700	16 771 557
Hysesintäkter		
Lokaler	643 545	623 299
Fastighetsskatt	96 516	96 516
Garage och p-platser	1 093 254	1 041 521
Hysesbortfall	-6 547	-5 562
	1 826 768	1 755 774
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	96 933	70 641
Öresutjämning	-6	-2 484
	96 927	68 157
Totalt nettoomsättning	19 639 395	18 595 488

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader, kabel-tv och bredband. Medlemmarna tecknar eget elavtal och hemförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i avgiften.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024/2025	2023/2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	19 940	341 010
Totalt övriga rörelseintäkter	19 940	341 010

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024/2025	2023/2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	584 136	657 622
Uppvärmning	2 836 901	2 867 505
Vatten och avlopp	797 022	658 301
Sophämtning/sopsug	511 579	915 551
	4 729 638	5 098 979
Funktionell anläggningservice		
Hiss	24 563	56 398
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	14 750
	24 563	71 148
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	18 479
Fastighetsstäd	465 549	444 546
Trädgårdsskötsel	289 494	176 074
Snöröjning/sandning	26 886	126 198
	781 929	765 297
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	598 116	583 168
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	473 444	415 296
Fastighetsavgift/fastighetskatt	595 522	491 834
Tomträttsavgälder	2 197 200	2 197 100
Övriga driftkostnader	83 553	123 384
	3 349 719	3 227 614
Reparationer		
Reparationer	1 581 697	911 048
Underhåll		
Underhåll	458 287	1 470 369
Totalt operativ drift och underhåll	11 523 948	12 127 624

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

2024/2025

2023/2024

157 529

265 764

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

0

42 000

Revision

Revisionsarvode

44 500

28 750

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

-106

55 204

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

59 661

83 375

Konsultarvode

202 500

190 813

Avflyttningskontroller

208 967

58 886

Övriga kostnader

197 373

131 749

668 501

464 823

Totalt administration och förvaltning

870 424

856 541

Not 6. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Arvode intern revisor

7 450

7 450

Styrelsearvoden

352 948

263 578

Sociala kostnader

45 805

63 863

406 203

334 891

Totalt personalkostnader

406 203

334 891

Not 7. Byggnader och mark

2025-08-31

2024-08-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

312 486 879

312 486 879

Utgående anskaffningsvärden

312 486 879

312 486 879

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 63 488 130

- 57 428 957

Årets avskrivningar

- 6 059 172

- 6 059 173

Utgående avskrivningar

-69 547 302

-63 488 130

Utgående redovisat värde

242 939 577

248 998 749

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

438 244 000

379 999 000

Taxeringsvärde mark

517 872 000

561 872 000

956 116 000

941 871 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Belopp 2025-08-31	Belopp 2024-08-31
SBAB			0	5 000 000
SBAB			0	4 879 751
Nordea	2025-11-19	0,690 %	16 396 966	16 828 966
Nordea	2025-10-13	2,573 %	9 759 641	9 759 641
Nordea	2026-03-18	0,790 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-11-25	2,440 %	13 705 415	13 921 415
Swedbank	2030-02-25	3,090 %	23 075 026	23 075 026
Swedbank	2025-10-28	2,464 %	9 942 002	10 102 358
Swedbank	2027-11-25	2,520 %	15 128 608	15 128 608
Swedbank	2025-11-28	2,421 %	8 990 156	8 990 156
Summa skulder till kreditinstitut			106 997 814	117 685 921
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-56 050 661	-91 288 955
			50 947 153	26 396 966
Not 9. Ställda säkerheter			2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning			175 556 000	175 556 000
Summa:			175 556 000	175 556 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3 procent från 1 januari 2026.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-26

Christina Grebell
Ordförande

Sven Eric Åberg
Ledamot

Hans Hemström
Ledamot

Dan Lindqvist
Ledamot

Michèle Rådén
Ledamot

Pia Lindberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Johan Östberg
Förtroendevald revisor

Kungsbron BoRevision i Sverige AB
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.01.2026 10:01

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 26.01.2026 18:09

DOCUMENT ID:

Hyl6617rIZl

ENVELOPE ID:

By6a1XSU-e-Hyl6617rIZl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Hammarby Strand.pdf

17 pages

SHA-512:

d7240b5983b226db7dd9dacfbd7681d96a43d15cec30e27ec049b926767e9c2396900045ebc90b0c6f01427ffe4c6fb9ac02037cf71aae6c746acba6341952d3

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Sven Eric Åberg seaberg@ownit.nu	 Signed Authenticated	26.01.2026 18:32 26.01.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/23) IP: 84.246.90.54
Ingrid Christina Grebell hammarbystrand@ownit.nu	 Signed Authenticated	26.01.2026 18:32 26.01.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/02/19) IP: 84.246.90.107
Dan Anders Lindqvist Dan.lindqvist@ownit.nu	 Signed Authenticated	26.01.2026 18:39 26.01.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/22) IP: 84.246.90.4
MICHÈLE RÅDÉN mraden@ownit.nu	 Signed Authenticated	26.01.2026 18:43 26.01.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/31) IP: 84.246.90.200
Pia Elisabeth Lindberg Pialindberg018@gmail.com	 Signed Authenticated	26.01.2026 19:02 26.01.2026 19:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/10) IP: 84.246.90.25
Hans Olov Hemström hans.hemstrom@ownit.nu	 Signed Authenticated	26.01.2026 19:04 26.01.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/12) IP: 84.246.90.150
Johan Östberg johan.oestberg@gmail.com	 Signed Authenticated	26.01.2026 19:49 26.01.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/03) IP: 84.246.90.42
Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbr onborevision.se	 Signed Authenticated	27.01.2026 10:01 27.01.2026 07:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments 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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hammarby Strand, org.nr. 716420-4724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarby Strand för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hammarby Strand för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Johan Östberg
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.01.2026 10:00

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 26.01.2026 18:10

DOCUMENT ID:

Sywg7BLZg

ENVELOPE ID:

SkLex7SLZe-Sywg7BLZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Hammarby Strand.pdf

2 pages

SHA-512:

8054cb77852786b59dbdf74725c0cdfefed3fd314d049f
67a78519123edba2ff5c0c258a8328e43e0e0be6cdc01d
5326259f6564c6af86c811154ab803a7659

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Östberg johan.oestberg@gmail.com	Signed Authenticated	26.01.2026 19:00 26.01.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/03) IP: 84.246.90.42
Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbr onborevision.se	Signed Authenticated	27.01.2026 10:00 27.01.2026 07:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments 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



PAES
sealed

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



Styrelsens ord

Verksamhetsåret som gått 24-09-01 – 25-08-31

Andra året som egen förening har visat att det var ett riktigt beslut att lämna Riksbyggen då styrelsen upplever en större möjlighet till översikt och kontroll och därmed skapat större förutsättningar för en förbättrad teknisk förvaltning. Vad gäller den ekonomiska förvaltningen har året tyvärr präglats av stora problem. HSB som leverantör visade sig vara en mycket stor besvikelse vilket inneburit en extra arbetsbelastning för styrelsen.

Nedanstående punkter har varit styrelsens fokus under året:

- Ekonomi
- Tekniskt underhåll
- Balkongräckenas överliggare
- Trädgård
- Solcellspaneler
- Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation
- Sortering av matavfall
- Säkerhet

Ekonomi

På grund av att HSB åsidosatt sina åtaganden har styrelsen varit tvungen att ta hjälp av extern konsult i samband med både budget och bokslutsarbetet. Arbetet med att hitta en för föreningen lämplig ekonomisk förvaltare fick starta om på nytt. Valet föll på ett företag som heter Delagott. Styrelsen lade mycket tid på att förbereda övergången.

Två lån på vardera ca 5 Msek har amorterats under året.

De aviserade nya tomträttsavgälderna har varit föremål för diskussion både i vår förening och i vår omvärld. Styrelsen anlidade juridisk hjälp för att bevaka

pågående rättsfall i frågan. En sammanslutning med namnet Tomträttsuppropet drev frågan till domstol och har tyvärr förlorat mot Stockholms kommun.

Styrelsen har behövt ta juridisk hjälp i flera ärenden:

- Tomträttsavgälden
- Otillåten borttagande av ventilationsaggregat i affärslokal
- Otillåten andrahandsuthyrning
- Bostadsrättsinnehavare under längre tid ej erlagt avgift
- HSB har ej fullgjort sina skyldigheter enligt avtal

Tekniskt underhåll

Fasad

Vid den årliga besiktningen av vår fasad noterades vissa skador som har åtgärdats. Enligt principen "lappa och laga" lämnades mindre skador av estetisk karaktär till nästa årliga underhållsbesiktning.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Affärslokalernas OVK ska genomföras vart tredje år. Vid den senaste OVK blev inte caféet och Tegelviks Livs godkända. Efter åtgärd blev caféets OVK godkänd. Vad gäller Tegelviks Livs pågår ärendet fortfarande.

Undercentraler

Föreningens undercentraler som används för styrning av ventilation, värme och vatten, måste moderniseras och uppdateras. Kostnaden för detta har styrelsen delat upp på fyra år. Under innevarande budgetår har den andra uppdateringen genomförts.

Stamspolning

De lägenheter där entreprenören av olika anledningar ej hade åtkomst vid ordinarie stamspolning, åtgärdades.

Miljöinspektion

Stockholms stads miljöförvaltning genomförde en för alla fastighetsägare obligatorisk granskning av fastighetsägarens egenkontroll ur ett miljö- och hälsoperspektiv enligt miljöbalken. Det innebär att fastighetsägaren ska vidta de åtgärder och begränsningar som förebygger eller hindrar att verksamheten medför skada för människors hälsa eller miljö.

Balkongräckenas överliggare

Enligt Stadsbyggnadskontorets direktiv för våra fastigheter ska överliggare finnas på varje balkongräcke. Vid årets besiktning noterades att flera överliggare var i dåligt skick eller saknades. Enligt våra stadgar är det lägenhetsinnehavarens skyldighet att underhålla överliggare. Som en åtgärd för att komma till rätta med problemet beslutade styrelsen att vid en försäljning ingår besiktning av överliggarna i avflyttningsprotokollet.

Trädgård

Tack vare frivillig hjälp med vattning av gården under sommaren, har trädgården blomstrat hela sommaren.

Fyrkantiga planteringsrutor i närheten av pergolan har fått nya växter. Träd och buskar har ansats enligt sedvanlig rutin.

Av säkerhetsskäl har brunnslock och plattor på gården justerats så att de ej sticker upp.

Alla grindar och cykelställ har försetts med nya emaljskyltar.

Solcellspaneler

Med tanke på ränteläget och kommande höjning av tomträttsavgäld avvaktar vi med utredning angående eventuell solcellsinstallation.

Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation

Styrelsens intention var att kunna påbörja undersökningen av ämnet under året men tidsbrist och problem med att hitta lämplig kompetens för uppgiften har gjort att vi ännu inte har påbörjat detta.

Sortering av matavfall

Övergången till sortering av matavfall i gröna påsar har fungerat utmärkt. Matavfallet slängs via soppedkastet i sopsugen för vilken vi betalar ett fast pris. SVOA (Stockholms vatten och avfall) är ansvarig för distribution av gröna påsar till våra grovsoprum på Tengdahlgatan och Nackagatan.

Säkerhet

Inventering av våra låsbrickor har utförts via en enkät där svarsfrekvensen var 75 procent. Ogiltiga brickor spärrades ur systemet. Kameraövervakning i garage har installerats och sedan dess har det inte varit några inbrott.

Verksamhetsplan för kommande år 25-09-01 – 26-08-31

Styrelsen kommer under verksamhetsåret fortsatt att aktivt arbeta med föreningens ekonomi samt underhåll av fastighet och trädgård. Byte av ekonomisk förvaltare till Delagott har fungerat utomordentligt bra och styrelsen har i det ekonomiska arbetet blivit avlastad.

Avgifterna kommer under kommande budgetår att behöva höjas med 3 procent från och med 1 januari 2026, där den främsta orsaken är höjningen av tomträttsavgälden. Behov av ytterligare avgiftshöjningar är beroende av kommande ränteläge samt storleken på framtida kostnader för underhåll av fastigheterna.

Följande punkter kommer att vara styrelsens fokus för kommande verksamhetsår:

- Ekonomi
- Teknik
- Solcellspaneler
- Trädgård
- Krishanteringsplan

- Brandsäkerhet
- Hantering brandfarliga batterier

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Styrelsen bevakar kontinuerligt marknadsräntorna och försöker hela tiden säkerställa att föreningens låneportfölj hanteras på bästa sätt, både på kort och lång sikt.

Styrelsen räknar med att även under kommande budgetår behöva använda extern juridisk hjälp av advokat. Detta mot bakgrund av att de pågående ärendena (se året som gått) sannolikt inte kommer att hinna avslutas under innevarande budgetår.

Teknik

Styrelsen kommer fortsättningsvis att arbeta med fasaderna enligt principen ”lappa och laga”. Trenden inom byggbranschen är idag, utifrån både ett miljö- och kostnadsperspektiv hellre arbeta med ”lappa och laga” än att satsa på omfattande och dyra fasadarbeten.

En av affärslokalerna har inte godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) gällande värme och ventilation. Utredning pågår. Ärendet kommer med största sannolikhet att bli föremål för en rättslig prövning.

Föreningens undercentraler som används för styrning av ventilation, värme och vatten, måste moderniseras och uppdateras. Kostnaden för detta har styrelsen delat upp på fyra år. Under innevarande budgetår sker tredje uppdateringen.

För allt kommande underhållsarbete finns sedan ett par år tillbaka en detaljerad underhållsplan – styrelsens verktyg – för planering, budget, bokslut och utförande. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2072. Detta är ett levande dokument som uppdateras och följs upp kontinuerligt. Styrelsen har i sitt arbete stor nytta av att arbeta med en väl fungerande underhållsplan.

Solcellspaneler

Från tidigare stämma finns en godkänd motion att styrelsen ska undersöka möjligheten att installera solcellspaneler. Under året som gått har styrelsen av kostnadsskäl varit tvungen att nedprioritera detta. Intentionen att undersöka solcellspaneler kvarstår, detta är en för styrelsen angelägen fråga och kommer att utredas.

Trädgård

Inga större arbeten i trädgården är planerade. Vår trädgårdsentreprenör Azalea kommer att utföra besiktningar, skötsel av planteringar, träd med mera enligt avtal. Det är numera Azalea som ansvarar även för vinterunderhållet.

Krishanteringsplan

Styrelsen har för avsikt att under det kommande budgetåret att arbeta med att ta fram en krishanteringsplan som ska gälla för brf Hammarby strand.

Brandsäkerhet

Den årliga ronderingen innebär att bland annat utrymningsvägar och rökluckor inspekteras och eventuella avvikelser åtgärdas. Styrelsen kommer som ett komplement att se över befintligt brandskydd och utreda om det eventuellt behöver kompletteras med fler brandsläckare eller annan utrustning.

Hantering av brandfarliga batterier

Styrelsen kommer att utreda hur förvaring, hantering och laddning av brandfarliga batterier (exempelvis batterier till elcyklar) ska ske. Även ansvarsfrågan ska tydliggöras.