

Årsredovisning

för

Brf Hamnkranen

769613-9349

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hamnkranen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 21 maj 2026

Magnus Hagberg

Styrelsen för Brf Hamnkranen, med säte i Stockholm kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 2025 utgör 1 724 kr per lägenhet.

Föreningen betalar fastighetskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 539 000 000 kr, varav 523 000 000 kr avser bostäder och 16 000 000 kr avser lokaler.

Föreningen äger också 3/7 av fastigheten Sjöresan GA:1 (garaget). Föreningens del av taxeringsvärdet för denna är 5 400 000 kr. Totalt taxeringsvärde för garaget är 12 600 000 kr.

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. Ingen höjning av årsavgiften gjordes under år 2025.

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. Den planerade justeringen av avsättning till yttre fond på grund av ändrade redovisningsregler har flyttats fram till år 2026.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande i direkt anslutning till stämman. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor

MT Revision AB med Fredrik Åborg som huvudansvarig.

Valberedning

Tuula Kareketo sammankallande
Anders Dahlsköld
Thomas Andreasson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat exklusive bokföringsmässiga avskrivningar landade på 2423 MSEK. Under året har 2 MSEK amorterats och föreningens skuld är vid utgången av året 85 MSEK. Detta innebär en skuld på 8 202 kronor per kvadratmeter boyta. Årsavgiften har under året legat kvar på 686 kronor per kvadratmeter. Den vägda sammanlagda räntan per 2025-12-31 ligger på 3 %.

Omförhandling lån

Under året omförhandlades två av föreningens lån. 16,8 MSEK bands på två år till räntesats 2,82% och 17 MSEK bands på fyra år till räntesats 2,65%. Det innebär att per 2025-12-31 ligger 74% av föreningens lån bundna.

Vattenskada

En ny vattenskada har uppkommit i den tidigare drabbade lägenheten som ligger under gårdsbjälklaget. Denna gång uppkom skadan inifrån genom kondens från det närliggande ventilationssystemet. I samband med reparationen utfördes också skadeförebyggande åtgärder för att begränsa eventuellt kommande skador. Kostnaderna år 2025 ligger på cirka 125 tkr.

Juridisk tvist - Nytt inpasseringssystem

I januari 2024 tecknades avtal med Manison Security AB för installation av nytt inpasseringssystem (fastpris 639 tkr exklusive moms). Arbetet var kraftigt försenat och godkändes med ett antal restpunkter 2024-09-16, Föreningen har under året betalat 53 tkr exklusive moms för arbeten som ej ingick i fastprisavtalet. Vi befinner oss fortfarande i juridisk tvist med leverantören och har innehållit betalning för fem fakturor som summerar till 335 tkr exklusive moms. Vi har dessutom framställt krav på förseningsvite för perioden 2024-03-01-2024-09-16. Föreningen företräds av juridiskt ombud från Fastighetsägarna gentemot leverantören.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 197 (195) medlemmar. Under året har 13 (20) medlemmar tillträtt samt 11 (19) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (11) överlåtelser. Under året har 2 (4) andrahandsupplåtelser beviljats av styrelsen.

Flerårsöversikt, (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 099	10 014	9 070	8 429	8 286
Resultat efter finansiella poster	-4 957	-5 863	-1 810	-1 726	-2 032
Avskrivningar	-7 381	-7 296	-3 513	-3 513	-3 513
Resultat exkl avskrivningar	2 423	1 433	1 703	1 787	1 481
Soliditet (%)	77,79	77,77	77,87	77,65	77,56
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 202	8 402	8 496	8 749	8 843
Skuldränta (%)	3,00	3,80	3,00	1,23	0,74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	686	686	597	553	553
Resultat efter avskrivningar	-2 402	-2 563	418	-618	-1 355
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 790	7 980	8 070	8 310	8 399
Räntekänslighet (%)	11,95	12,24	14,23	15,83	16,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	141	131	142	136	125
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,44	69,82	65,68	66,94	68,27
Sparande per kvm (kr/kvm)	224	152	173	247	241

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta

Föreningens totala räntekostnad dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Sparande/kvm (kr)

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	6 988 877	-13 932 477	-5 862 973	317 143 727
Disposition av föregående års resultat:			1 683 395	-7 546 368	5 862 973	0
Årets resultat					-4 957 503	-4 957 503
Belopp vid årets utgång	212 302 800	117 647 500	8 672 272	-21 478 845	-4 957 503	312 186 224

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 478 844
årets förlust	-4 957 503
	-26 436 347

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 268 000
av fonden för yttre underhåll ianspråkats	-29 232
i ny räkning överföres	-28 675 115
	-26 436 347

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	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 098 846	10 013 914
Övriga rörelseintäkter		202 728	294 233
Summa rörelseintäkter		10 301 574	10 308 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 926 530	-4 455 987
Övriga externa kostnader	4	-1 067 136	-826 457
Personalkostnader	5	-328 538	-292 797
Avskrivningar		-7 380 919	-7 296 170
Summa rörelsekostnader		-12 703 123	-12 871 411
Rörelseresultat		-2 401 549	-2 563 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 329	72 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 586 283	-3 371 847
Summa finansiella poster		-2 555 954	-3 299 709
Resultat efter finansiella poster		-4 957 503	-5 862 973
Årets resultat		-4 957 503	-5 862 973

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	393 276 330	400 572 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	762 744	0
Pågående nyanläggningar	8	79 234	926 727
Summa materiella anläggningstillgångar		394 118 308	401 499 227

Summa anläggningstillgångar

394 118 308

401 499 227

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		83 313	76 697
Övriga fordringar	9	5 206 631	3 674 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	620 094	302 151
Summa kortfristiga fordringar		5 910 038	4 053 125

Kassa och bank

Kassa och bank		1 275 724	2 238 970
Summa kassa och bank		1 275 724	2 238 970
Summa omsättningstillgångar		7 185 762	6 292 095

SUMMA TILLGÅNGAR

401 304 070

407 791 322

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

329 950 300

329 950 300

Fond för yttre underhåll

8 672 272

6 988 877

Summa bundet eget kapital

338 622 572

336 939 177

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-21 478 844

-13 932 476

Årets resultat

-4 957 503

-5 862 973

Summa fritt eget kapital

-26 436 347

-19 795 449

Summa eget kapital

312 186 225

317 143 728

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

48 447 176

29 775 000

Summa långfristiga skulder

48 447 176

29 775 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

36 911 385

57 664 361

Förskott från kunder

134 623

41 500

Leverantörsskulder

756 664

637 181

Skatteskulder

876 492

769 282

Övriga skulder

63 637

78 206

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 927 868

1 682 064

Summa kortfristiga skulder

40 670 669

60 872 594

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

401 304 070

407 791 322

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 957 503	-5 862 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 380 919	7 296 170
Förändring skatteskuld/fordran		-282 095	301 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 141 321	1 734 495
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 616	-76 697
Förändring av kortfristiga fordringar		-266 792	64 428
Förändring av leverantörsskulder		119 483	1 319
Förändring av kortfristiga skulder		323 851	-198 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 311 248	1 524 651
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-926 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-926 727
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 080 800	-980 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 080 800	-980 800
Årets kassaflöde		230 448	-382 876
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 706 063	6 088 938
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 936 511	5 706 062

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

	2025	2024
Årsavgifter	7 144 082	7 144 082
Hyror lokaler	1 539 661	1 517 757
Hyror p-plats och garage	1 415 103	1 352 075
	10 098 846	10 013 914

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	96 710	175 943
Trädgårdsskötsel	179 743	164 184
Städkostnader	245 393	241 848
Hyra av entrémattor	25 507	24 124
Snöröjning/sandning	83 219	150 295
Serviceavtal	80 496	50 086
Hisskostnader	36 821	45 775
Besiktningkostnader	6 438	6 199

Inköp av parkeringstjänster	99 857	89 403
Gemensamhetsanläggning	119 741	218 430
Reparationer	611 236	541 018
Hissreparationer	72 079	63 111
Planerat underhåll	29 232	584 605
Fastighetsel	502 348	392 415
Värme	619 931	657 485
Vatten och avlopp	419 239	388 936
Avfallshantering	233 421	277 307
Försäkringskostnader	133 640	102 220
Bredband	273 747	261 502
Övriga driftkostnader	12 628	10 919
Förbrukningsinventarier	28 586	4 293
Förbrukningsmaterial	11 921	5 889
Systematiskt brandskyddsarbete	4 596	0
	3 926 529	4 455 987

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	286 000	194 720
Fastighetsavgift	203 432	192 340
Rättelse fastighetsskatt 2021	-9	0
Hemsida	46 711	35 911
Porto	484	1 648
Föreningsgemensamma kostnader	55 424	41 897
Revisionsarvode	59 986	49 774
Ekonomisk förvaltning	240 295	175 921
Bankkostnader	3 022	2 004
Konsultarvoden	0	16 097
Juridisk konsultation	120 393	38 224
Medlems-/föreningsavgifter	22 522	22 431
Gåvor	0	2 080
Övriga poster	28 874	53 410
	1 067 134	826 457

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	225 100
Arvode valberedning	6 000	6 000
Arvode fastighetsskötare	13 500	13 500
Sociala avgifter	73 838	48 197
	328 538	292 797

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 822 810	445 822 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 822 810	445 822 810
Ingående avskrivningar	-45 250 310	-37 954 140
Årets avskrivningar	-7 296 170	-7 296 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 546 480	-45 250 310
Utgående redovisat värde	393 276 330	400 572 500
Taxeringsvärden byggnader	302 400 000	281 600 000
Taxeringsvärden mark	236 600 000	292 200 000
	539 000 000	573 800 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	847 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	847 493	0
Årets avskrivningar	-84 749	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 749	0
Utgående redovisat värde	762 744	0

Not 8 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten	79 234	926 727
	79 234	926 727

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	389 308	3
Avräkningskonto förvaltare	4 660 787	3 467 093
Fordringar på delägare i samfällighetsanläggningar	86 033	137 184
Övriga fordringar	70 503	69 997
	5 206 631	3 674 277

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	124 573	122 315
Ekonomisk förvaltning	42 813	40 812
Serviceavtal för hiss	0	8 018
Bredband och K-TV	68 656	68 437
Trädgårdsskötsel	21 212	19 850
Medlemsskap, Bostadsrätterna	7 600	8 450
Övriga serviceavtal	83 315	34 269
Parkit	239 687	0
Fatighetsskötsel	32 237	0
	620 093	302 151

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,17	2026-09-01	14 775 000	14 775 000
Stadshypotek	2,65	2026-01-02	5 640 385	6 080 385
Stadshypotek	2,82	2027-03-03	16 627 176	17 207 176
Stadshypotek	2,65	2029-06-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2,54	2028-10-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2,46	2026-01-30	16 316 000	17 376 800
			85 358 561	87 439 361

Kortfristig del av långfristig skuld 36 911 385 57 664 361

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: 35 930 585 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	320 581	424 399
Styrelsearvoden och löner	168 300	126 800
Sociala avgifter	57 000	23 444
Revision	30 000	29 869
Förutbetalda avgifter och hyror	1 011 291	685 567
Fastighetsel	66 215	59 963
Fjärrvärme	69 400	75 869
Avfallskostnader	8 778	532
Städning	18 218	18 645
Vatten och avlopp	71 612	65 179
Övriga upplupna kostnader	98 142	1 909
Gemensamhetsanläggning	2 531	2 319
Sjöresan	0	130 013
ITK Hiss	0	8 632
Juridisk konsultation	5 800	28 925
	1 927 868	1 682 065

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	111 455 000	111 455 000
	111 455 000	111 455 000

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-03-19

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Magnus Hagberg
Ordförande

Loni Hällersfors

Bengt Johansson

Karin Ljungwall Larsson

Christina Adelby

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Hamnkransen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-20 10:09:49

Dokumentet är undertecknat av:

 Bengt Gustav Johansson (19420522XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-19 11:26:51
 Eric Magnus Hagberg (19550428XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-19 12:11:44
 FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor	2026-03-20 10:09:49
 LONI HÄLLERFORS (19591014XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-19 16:51:47
 Karin Ros-Mari Ljungvall Larsson (19601020XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-19 10:38:45
 Ylva Christina Adelby (19541018XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-20 07:31:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Hamnkransen.pdf (215464 byte)

E81BFEF9C8FD98D1E57B619E6CB605B1511A5C159CA7B05CB9F8D07171AEF22F2DBF2C8AB3E7FAA47E2F
57C53E8DB836688091060A4498FDF854DAFA5901D96E

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

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

 summersa support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnkranen
Org.nr 769613-9349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnkranen för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för LCE 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Hamnkranen för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hamnkranen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-20 10:33:06

Dokumentet är undertecknat av:

 FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor

2026-03-20 10:33:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (142242 byte)

8B3233317CB6D4751CF08016386D86001FA865BB87C02A343822346DBC21ABE314333AB7E392FE995B39
52B291AEED4CEE67FEA9AEADCFF83FA98AB55518EF7F

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

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

