

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 8 januari 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bådan 1 i Stockholms kommun 2001. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 82 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 689 kvm.

Lägenhetsfördelning:

29 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i tre gemensamhetsanläggningar:

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 Corepark AB. Föreningen 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 (51,75) och Hammarby Park (48,3%).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgift för år 2025 uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt för garaget är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 307 000 000 kr, varav byggnadsvärdet 159 000 000 kr och markvärdet 148 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel med Allgranth Fastighet AB.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket den 8 maj 2002.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjerstin Skoglund Linda Fryklund Mozayan Ghadimi Åsa Lindberg Gunilla Lindroth	ordförande t o m 24 februari 2026
Suppleant	Gunilla Ernflo Annica Lindström Britt-Inger Hahne Suzanne Sallander	t o m 20 augusti 2025 fr o m 24 november 2025

Föreningen hade en extrastämma den 24 november då ett andra beslut på föreningens nya stadgar togs samt ett fyllnadsval på en suppleant.

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

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Matz Ekman, auktoriserad revisor, LR Bostadsrevision

Bo Alexandersson, internrevisorssuppleant

Valberedning t o m 24 november 2025

Suzanne Sallander (sammankallande), Vivi-Ann Ekholm, Tommy Svahn och Maria Söderberg.

Valberedning fr o m 24 november 2025

Maria Söderberg (sammankallande), Tommy Svahn och Anders Bartl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I februari installerades bergvärme i fastigheten och fjärrvärmen kopplades bort. Ett lån på 12 miljoner togs 2024 för att finansiera denna investering. För övrigt se särskild rapport om bergvärmeprojektet. I april lades ett lån på 16,3 miljoner om, Swedbank gav då den bästa räntan på 2,63. Föreningen har tidigare bara haft Handelsbanken, vi blev dock uppmanade av vår ekonomiske rådgivare Finoptio att sprida våra lån på flera banker. Gästlägenheten var uthyrd 113 nätter under året.

Förändringar i avtal

Ett nytt trädgårdsavtal med Växthuset Utveckling har tecknats.
Avtal med ny driftförvaltare av garaget Corepark, tecknades under våren 2025 och började gälla under hösten, det innebar att flera av våra medlemmar kunde erhålla garageplats.
Utökad driftavtal med Allgranth med leverantörsval, expertis samt att administrativt ansvar för underhållsplanen.
Nytt driftsavtal med Ferla för bergvärme, frånluftsfläktar, batteri och solcellsskötsel
Nytt driftsavtal med Kone för hissarna.
Nytt driftsavtal med Truxel för stödtjänstförsäljning genom batterier.

Utförda reparationer

En stor vattenskada upptäcktes i januari i ett badrum på Korphoppsgatan 40 vilket innebar att delar av golvet i trapphusplanet behövdes bytas samt helrenovering av badrummet i den aktuella lägenheten. Plattor på ett innertak på trapplan i S23 gav vika och behövdes justeras.
De nya värmeåtervinningsfläktarna blev dammiga och ventilationskanalerna fick rensas.
I Kajutan har bastuaggregatet bytts.

Utförda underhållsåtgärder enligt Underhållsplanen

Dörrmotorer plus kretskort i hissen i K40 och sensorer bytes, golvet reparerades tillfälligt för att klara besiktningen.
Motorena plus kretskort byttes i övriga hissdörrar.
Dörröppningsmotor till porten K40 byttes till, den av EU senast godkända motor med sensorer.
Öppningstider justerades på samtliga portar för att underlätta passage för rullatorer och rullstolar mm. En avloppsrensning genomfördes i hela fastigheten. I samband med detta upptäcktes läckor i källaren samt i ett badrumsavlopp vilka åtgärdades.
Takläcka upptäcktes på plan 5 S23 under terrassens rostfria plåt, hål lagades och ny fogmassa samt lock ordnades i balkongstödsgenomföringen.
I Kajutan har golvet slipats.

Obligatoriska kontroller

Radonmätning har utförts, utan anmärkningar.
Brandskyddskontroll, utan anmärkningar.
Hissbesiktningar, anmärkningarna åtgärdade.

Övriga uppgifter

Legionellasaneringen som inleddes i december 2024 avslutades i början av året. Dialog med Miljö-och hälsoskyddsnämnden fortgår och undersökningar ska göra halvårsvis.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 110 (109) medlemmar. Under året har 10 (3) medlemmar tillträtt samt 9 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (5) antal överlåtelser. Två medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 668	6 277	5 578	5 498
Resultat efter finansiella poster	-4 307	-2 416	-1 106	-556
Soliditet (%)	71,1	71,1	75,3	75,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	895	833	743	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 831	9 889	7 998	8 056
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 929	10 994	8 891	8 957
Sparande per kvm (kr/kvm)	52	22	127	241
Räntekänslighet (%)	12,2	13,2	12,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	151	235	179	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,8	88,8	89,2	0,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet, (%)

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

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att installation av bergvärme genomförts under året och kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

För att finansiera förlusten har föreningen höjt årsavgiften med 7% samt planerar att öka amorteringen av föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 372 000	119 994 000	1 850 519	-10 446 059	-2 416 479	187 353 981
Disposition av föregående års resultat:			-98 029	-2 318 450	2 416 479	0
Årets resultat					-4 306 803	-4 306 803
Belopp vid årets utgång	78 372 000	119 994 000	1 752 490	-12 764 509	-4 306 803	183 047 178

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 764 508
årets förlust	-4 306 803
	-17 071 311

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	167 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-829 458
i ny räkning överföres	-16 409 053
	-17 071 311

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	6 667 821	6 276 907
Summa rörelseintäkter		6 667 821	6 276 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 000 805	-3 495 337
Övriga externa kostnader	4	-669 711	-1 272 038
Personalkostnader	5	-149 405	-152 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 963 497	-2 150 754
Summa rörelsekostnader		-8 783 418	-7 070 468
Rörelseresultat		-2 115 597	-793 561
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 412	59 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 210 618	-1 682 120
Summa finansiella poster		-2 191 206	-1 622 918
Resultat efter finansiella poster		-4 306 803	-2 416 479
Resultat före skatt		-4 306 803	-2 416 479
Årets resultat		-4 306 803	-2 416 479

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	255 105 369	247 830 745
Pågående projekt	8	0	10 402 893
Summa materiella anläggningstillgångar		255 105 369	258 233 638
Summa anläggningstillgångar		255 105 369	258 233 638
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 970	141 175
Övriga fordringar	9	1 542 647	2 051 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	292 176	198 912
Summa kortfristiga fordringar		1 880 793	2 391 182
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		448 943	2 990 597
Summa kassa och bank		448 943	2 990 597
Summa omsättningstillgångar		2 329 736	5 381 779
SUMMA TILLGÅNGAR		257 435 105	263 615 417

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		198 366 000	198 366 000
Fond för yttre underhåll		1 752 490	1 850 519
Summa bundet eget kapital		200 118 490	200 216 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 764 508	-10 446 058
Årets resultat		-4 306 803	-2 416 479
Summa fritt eget kapital		-17 071 311	-12 862 537
Summa eget kapital		183 047 179	187 353 982
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	52 816 250	56 651 250
Summa långfristiga skulder		52 816 250	56 651 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 285 000	16 885 000
Leverantörsskulder		196 077	1 980 491
Skatteskulder		9 840	25 719
Övriga skulder		35 668	91 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 045 091	627 215
Summa kortfristiga skulder		21 571 676	19 610 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 435 105	263 615 417

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 306 803	-2 416 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 963 497	2 150 754
Förändring skatteskuld/fordran	-15 879	36 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-359 185	-228 795

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	95 205	-135 009
Förändring av kortfristiga fordringar	85 634	-151 916
Förändring av leverantörsskulder	-1 784 414	-93 728
Förändring av kortfristiga skulder	361 785	-5 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 600 975	-615 313

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-835 228	-14 006 071
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-835 228	-14 006 071

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	0	14 500 000
Amortering av lån	-435 000	-435 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-435 000	14 065 000

Årets kassaflöde

-2 871 203 -556 384

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 715 791	5 272 175
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 844 588	4 715 791

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Föreningen har en ny förvaltare från 2025 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket. Detta påverkar föreningen i och med att avskrivningarna blir ca 1.8 miljoner högre än tidigare år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stamledningar värme	80 år
Stamledningar VA, vasad, yttertak, el, balkonger/altaner	50 år
Fönster	40 år
Hissar	30 år
Ventilation, styr- o övervakning, tankar, frånluftsapparater	25 år
Batterilager, IMD, solceller, fläktar	20 år

Värmepumpar, pumpar

15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 741 183	5 469 168
Hysesintäkter, garage moms	455 241	498 150
El, elbolag moms intäkter från batterierna	74 928	321
El, moms	242 612	102 127
Övernattningslägenheten	46 084	43 750
Avgift andrahandsupplåtelse	11 270	1 911
Pantförskrivningsavgift	0	3 438
Överlåtelseavgift	0	11 464
Övriga intäkter	96 504	146 578
	6 667 822	6 276 907

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	148 504	89 076
Snöröjning/sandning	30 620	53 183
Städning	162 593	168 077
Serviceavtal	42 791	159 490
Besiktning	48 491	63 549
Reparationer	601 723	276 726
Reparation hissar	102 795	35 730
Planerat underhåll	829 458	98 028
Fastighetsel	778 216	295 862
Fjärrvärme	183 536	1 339 442
Vatten- och avlopp	159 210	109 943
Avfallshantering	54 707	217 081
Fastighetsförsäkring	102 981	116 418
Kabel-tv	110 552	81 786
Bredband	53 218	56 192
Förbrukningsmaterial	24 214	37 666
Trädgårdsskötsel	159 586	175 252
Material att vidarefakturera	24 205	0
Myndighetskrav	32 610	13 079
Radonmätning	38 375	0
Gemensamhetsanläggningar	255 117	29 079
Porttelefon, drift	57 303	79 666
	4 000 805	3 495 325

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt och -avgift	197 368	245 020
Tele- o datakommunikation	6 316	12 696
Hantering överåtelse o pant	0	27 226
Revisionsarvode inkl konsultationer	45 314	60 625
Ekonomisk förvaltning	152 887	176 223
Medlemsavgift mm	16 425	123
Övriga kostnader	251 401	750 125
	669 711	1 272 038

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	119 339	122 000
Sociala avgifter	17 917	23 346
Övriga arvoden	12 149	6 993
	149 405	152 339

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 850 649	272 850 649
Årets aktivering avseende bergvärme	835 228	0
Omklassificering	10 402 893	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 088 770	272 850 649
Ingående avskrivningar	-25 019 904	-22 869 150
Årets avskrivningar	-3 963 497	-2 150 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 983 401	-25 019 904
Utgående redovisat värde	255 105 369	247 830 745
Taxeringsvärden byggnader	159 000 000	151 000 000
Taxeringsvärden mark	148 000 000	183 000 000
	307 000 000	334 000 000

I utgående restvärde ingår mark med 66 450 000 kr

Not 8 Pågående projekt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 402 893	0
Inköp	0	10 402 893
Omklassificeringar	-10 402 893	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 402 893
Utgående redovisat värde	0	10 402 893

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 357	247 255
Avräkningskonto förvaltare	1 395 644	278 771
Fordran SBC	0	518 857
Övriga fordran SBC	0	927 566
Övriga fordran	78 645	78 645
	1 542 646	2 051 094

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	0	11 529
Kabel-TV	28 107	27 276
Bredband	19 352	14 514
Förutbetalda kostnader	193 457	79 430
Upplupna intäkter	51 260	66 163
	292 176	198 912

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,57	2026-03-30	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	4,28	2026-06-30	10 850 000	10 850 000
Handelsbanken	2,86	2027-07-30	22 501 250	22 736 250
Handelsbanken	2,24	2025-04-30	0	16 450 000
Handelsbanken	2,50	2028-09-30	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2,71	2027-09-01	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2,63	2028-04-25	16 250 000	0
			73 101 250	73 536 250
Kortfristig del av långfristig skuld			20 285 000	16 885 000

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: 20 285 000 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 435 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 19 850 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	8 423	12 433
El	112 967	19 472
Värme	22 116	165 576
Räntor	126 087	148 851
Sophämtning	4 410	2 111
Reparation o underhåll	74 573	0
Fastighetsskötsel	15 838	0
Övriga upplupna kostnader	26 531	0
Förutb hyror/avgifter	511 028	278 771
Upplupna styrelsearvoden	126 338	0
Upplupna lagst soc avg	16 779	0
	1 045 090	627 214

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	73 700 000	73 700 000
	73 700 000	73 700 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två lån ska läggas om under först halvåret, 30 mars samt 30 juni.

Styrelsen har budgeterat för att vi ska amortera vid omläggning av sista lånet om ekonomin så tillåter.

Ny energideklaration ska göras vilket gör att vi får en bättre energiklass, vilket kan få betydelse för våra lån.

Denna årsredovisning ersätter tidigare med beslutsdatum 7 april.

Årsredovisningen har beslutats 17 april 2026.

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

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Kjerstin Skoglund
Ordförande

Gunilla Lindroth Järnefelt

Mozayan Kouzehagar Ghadimi

Linda Fryklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Alexandersson
Internrevisorsuppleant

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Hammarby_Kaj.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-22 11:06:58

Dokumentet är undertecknat av:

	GUNILLA LINDROTH JÄRNEFELT (19470608XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-21 11:33:46
	KJERSTIN SKOGLUND (19590725XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-21 12:09:15
	Linda Margaret Fryklund (19450227XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-21 11:57:26
	Mats Stefan Ekman (19640513XXXX) Revisor	2026-04-22 09:25:32
	MOZAYAN KOUZEHGAR GHADIMI (19470611XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-21 12:09:17
	Bo Claes Olof Alexandersson (19450604XXXX) Föreningsrevisor	2026-04-22 11:06:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Hammarby_Kaj.pdf (174258 byte)

CF8C39C084126657BE7133B955372B71781D51DA0263947766B092D42BE971EDE9CF6073377ECFB02DE8
2428CABB007D27839D819C4A6523B86B8FD1B78B87CA

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

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

 summera support

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnade den 8 april 2026

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarby Kaj,
org.nr. 769607-6459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kaj för räkenskapsåret 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 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt den av från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Vi avlämnade den 8 april 2026 en revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2025 vilken denna revisionsberättelse ersätter. Skälet till denna nya revisionsberättelse är att styrelsen den 17 april 2026 har valt att upprätta en ny årsredovisning för räkenskapsåret 2025 som ersätter den som styrelsen upprättade 7 april 2026.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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 på misstag. 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kaj för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 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.

Revisorernas 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns 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, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Bo Alexandersson
Internrevisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse 2025 Brf Hammarby Kaj.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-22 11:08:01

Dokumentet är undertecknat av:



Bo Claes Olof Alexandersson (19450604XXXX) Internrevisor

2026-04-22 11:08:01



Mats Stefan Ekman (19640513XXXX) Revisor

2026-04-22 09:26:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse 2025 Brf Hammarby Kaj.pdf (301813 byte)

E2D6B12731F078C2093F454D792727B739C39E71A20E36D14D43E4C04ECCA810BC8A3C0582865A30C351
901A7C540B855CA2F4DF0E156936276EB7E3C5E373F1

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

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

 **summera**support