

Årsredovisning 2025

Brf Östhammaren

769605-3599



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östhammaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-11. Stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
London 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens mark finns ett flerbostadshus om 3 våningar med två trapphus uppfört 1944. Källarplanet (under halva byggnaden) rymmer bl a tvättstuga och förråd.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och försäkring mot ohyra.

Fastighetens taxeringsvärde för år 2025 var 81 560 000 kr, varav mark 55 531 000 kr och byggnad 26 029 000 kr. När föreningen förvärvade fastigheten år 2000 var taxeringsvärdet 10 589 000 kr (varav mark 4 344 000 kr och byggnad 6 245 000 kr). Detta innebär att taxeringsvärdet ökat med 70 971 000 kr, eller nästan 770 %, sedan år 2000

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Markytan uppgår till 1 527 kvm.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 1 588 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 626 kvm.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
19st	9st	7st	1st

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd och ett källarförråd.

Lokaler

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt; den andra lokalen har inte varit uthyrd under året.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Förråd	11 kvm	Tills vidare
Förråd	27 kvm	

Parkering

På tomten finns 2 parkeringsplatser för uthyrning. Dessa är uthyrda.

Styrelsens sammansättning

Ingrid Jedvall	Ordförande
Cecilia Ejhed	Kassör
Jenny Strömberg	Sekreterare
Jaan Tombach	Styrelseledamot
Dennis Lannerström	Suppleant
Ebba Nakell	Suppleant
Pierre Berg	Suppleant

Valberedning

Carl Victor Passburg
Henrik Lundquist
William Schick

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	Azets Revision och Rådgivning AB
Angela Nermark	Internrevisor	
Malin Björk	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Ventilation, översyn
Elinstallationer i samtliga lägenheter, 1 500 000 kr
- 2001-2002** ● Stambyte, 3 937 500 kr
- 2003** ● Renovering och målning av samtliga fönster, 443 000 kr
- 2005** ● Ny värmecentral, 245 650 kr
- 2006** ● Fasadenovering, inkl. byte av fönsterbleck, takrännor och stuprör samt ommålning av balkonger, 1 696 469 kr
- 2011-2012** ● Dränering och isolering av grunden, renovering av fasadens klinkerbeklädnad samt viss omläggning av trädgården, 1 088 128 kr
- 2012** ● Renovering av elsystemet i gemensamma utrymmen, bl a installation av rörelseaktiverad belysning i trapphus och på vinden, 179 063 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och åtgärder för att få godkänd OVK, 177 133 kr
Reparation av värmeinstallationer, 96 252 kr
- 2016** ● Takarbeten, gångbrygga med vajer-system och snörasskydd, 223 750 kr
- 2017** ● Stamspolning, 34 188 kr
Fönsterrenovering och underhåll av portar, 968 564 kr
Fiberinstallation 0 kr
- 2018** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), 16 000 kr
Målning av trapphus, källare och grovsoprum, 240 125 kr
Reparation av fasadklinker, 35 627 kr
- 2019** ● Energideklaration, 8 750 kr
Besiktning av balkonger, 34 200 kr
Besiktning av tak, 8 500 kr
Nytt cykelställ, 7 450 kr
- 2020** ● Takomläggning, 1 081 936 kr
- 2021** ● Renovering av körväg, 15 000 kr
- 2022** ● Stamspolning, 42 625 kr

- 2022** ● Byte av lås och nycklar till gemensamma utrymmen, 40 625 kr
Slipning och polering av golv i entréer och trapphus samt rengöring av klinker runt portarna, 99 344 kr
Bättringsmålning i entréer och trapphus, ommålning av f d soprum i källaren, 28 375 kr
- 2024** ● Översyn och komplettering av nödbelysning, 17 756 kr
Nya rökluckor, 105 551 kr
Fasadreparation, 210 616 kr
- 2025** ● Ny torktumlare, 39 661kr
Relining av avloppsledningar i och under källaren och ut till kommunalt nät, 557 908 kr
OVK, 26 250 kr

Planerade åtgärder

- 2026** ● Utökad fastighetsnära förpackningsinsamling

Avtal med leverantörer

Bredband via fiber

GlobalConnect AB (f d IP-Only)

Ekonomisk förvaltning

Nabo Group AB

El, förbrukning

Fortum AB till 250930, därefter Vattenfall AB

El, nät

Ellevio AB

Fastighetsskötsel och trappstädning, snöröjning av mark, gräsklippning

CFAB City Förvaltning AB

Fjärrvärme, varmvatten

Stockholm Exergi AB

Försäkring (fullvärdesförsäkring som omfattar bl a styrelseansvar och skadedjursbekämpning)

Länsförsäkringar Stockholm

Hämtning av grovsopor, elektronikskrot och returpapper

Remondis AB

Lån

Svenska Handelsbanken/Stadshypotek

Medlemskap

Fastighetsägarna och Bostadsrätterna

Parkeringsbevakning

Apcoa AB

Snöröjning på tak

Björn Perssons Plåtslageri AB

TV (grundutbud), bredband via FiberKoax

Tele2 Sverige AB

Vatten, hämtning av hushållssopor

Stockholm Vatten och Avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna och Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapen är att få det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelsen och medlemmarna kan behöva för en effektiv förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter och hyror

Enligt styrelsens beslut höjdes medlemsavgiften med 5% från 2025-01-01 och avgiften för hyreslägenheten med 4,69% från 2025-04-01.

Den genomsnittliga årsavgiften 2025 för föreningens lägenheter var 833 kr/kvm; avgiften för hyreslägenheten var 1421 kr/kvm.

Avgifterna för bilplatserna var under 2025 1100kr/månad; de höjs från 2026-04-01 till 1300kr.

Omförhandling av lån

Föreningen tog ett nytt lån för att täcka kostnaderna för reliningarbetet.

Lånet hos Svenska Handelsbanken/Stadshypotek är på 700 000kr till 2,89% ränta och löptid 1 år (tom 2026-03-30).

Lån sedan tidigare hos Svenska Handelsbanken/Stadshypotek: 2 000 000 kr med rörlig ränta och amortering 66 000 kr/år. 4 950 000 kr till 2,82 % ränta t.o.m. 270930.

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats.

Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip, så att föreningens intäkter bör täcka tre typer av kostnader: drift-, kapital- och slitagekostnader:

- **Driftkostnader** är sådant som kan hänföras till föreningens drift, t ex uppvärmning, reparationer, externa tjänster , inköpt material och styrelsearvoden.

- **Kapitalkostnader** är dels räntor på föreningens lån, dels löpande amorteringar.

- **Slitagekostnader** är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i den årliga avsättningen till fond för yttre underhåll

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har gjorts.

Övriga uppgifter

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Utfördes i februari av Permoluft AB till en kostnad av 26 250 kr.

Relining av avloppsledningar

Efter att det under hösten 2024 upptäckts att råttor tagit sig in i källaren via avloppsrören genomfördes i april 2025 relining; detta innebär att rören inifrån kläs med tät väv som härdas. Arbetet utfördes av Opal Relining AB till en kostnad av 557 908 kr.

Trädgården

Almen vid trappan mot Londonparken vaccinerades åter mot almsjuka (ophiostoma ulmi); kostnad 2 500 kr. Trädet bedöms vara friskt och kommer att vaccineras årligen så länge det inte visar sjukdomstecken.

Städdagar

Genomfördes 13 maj och 26 oktober.

Husesyn

Genomfördes 13 november.

Energiförbrukning

Huset värms med fjärrvärme. Ventilationen av lägenheterna sker med mekanisk frånluft och tilluft genom springventiler under fönstren. Under 2024 förbrukades 303 MWh för uppvärmning och varmvatten; för 2025 var motsvarande siffra 308 MWh. Elförbrukningen var 16 552 kWh under 2025, att jämföra med 16 800 kWh 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st.

Under året har 1 medlem tillkommit och 1 avgått. Det har under året skett 3 överlåtelser (2 med tillträdesdatum under 2026).

Överlåtelse- och -pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Vid uthyrning i andra hand debiteras den uthyrande medlemmen stadgeenlig avgift.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 383 570	1 332 736	1 327 806	1 209 832
Resultat efter fin. poster	-861 776	-600 317	-171 751	-291 419
Soliditet (%)	63	66	67	67
Yttre fond	389 851	515 837	271 556	314 850
Taxeringsvärde	81 560 000	81 427 000	81 427 000	81 427 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	772	770	727
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	91,94	92,06	92,58
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 900	4 366	4 398	4 789
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 653	4 366	4 295	4 635
Sparande / kvm totalyta, kr	-3	-88	30	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	20	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	222	222	221	178
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	64	58	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	322	313	300	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	3,61	2,26	-
Räntekänslighet (%)	5,88	5,66	5,71	6,71

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -4 067 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Efter en akut händelse på hösten 2024 som innebar att rättor kommit in i fastigheten via avloppsrören i källaren bedömdes att åtgärden "relining" (infodring) av avloppsrören var nödvändig att genomföra på våren 2025.

Som en åtgärd för att förbättra föreningens resultat beslutade styrelsen i december 2024 att höja avgifterna både för bostadsrättsinnehavarna och för hyresgästen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 408 820	-	-	15 408 820
Upplåtelseavgifter	4 081 101	-	-	4 081 101
Fond, yttre underhåll	515 837	-	-125 986	389 851
Balanserat resultat	-5 051 957	-600 317	125 986	-5 526 288
Årets resultat	-600 317	600 317	-861 776	-861 776
Eget kapital	14 353 484	0	-861 776	13 491 708

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 526 288
Årets resultat	-861 776
Totalt	-6 388 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	244 680
Att från yttre fond i anspråk ta	-515 837
Balanseras i ny räkning	-6 116 907
	-6 388 064

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 383 570	1 332 735
Övriga rörelseintäkter	3	493	7
Summa rörelseintäkter		1 384 063	1 332 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 516 737	-1 239 688
Övriga externa kostnader	9	-147 668	-168 081
Personalkostnader	10	-67 732	-68 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 802	-220 402
Summa rörelsekostnader		-2 031 939	-1 696 577
RÖRELSERESULTAT		-647 876	-363 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 845	15 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-217 745	-252 350
Summa finansiella poster		-213 900	-236 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-861 776	-600 317
ÅRETS RESULTAT		-861 776	-600 317

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	20 276 161	20 548 207
Markanläggningar	13	703 966	731 722
Summa materiella anläggningstillgångar		20 980 127	21 279 929
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 980 127	21 279 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 040	-1 729
Övriga fordringar	15	54 783	54 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 949	57 847
Summa kortfristiga fordringar		121 772	110 544
Kassa och bank			
Kassa och bank		207 457	236 150
Summa kassa och bank		207 457	236 150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		329 230	346 694
SUMMA TILLGÅNGAR		21 309 356	21 626 623

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 489 921	19 489 921
Fond för yttre underhåll		389 851	515 837
Summa bundet eget kapital		19 879 772	20 005 758
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 526 288	-5 051 957
Årets resultat		-861 776	-600 317
Summa ansamlad förlust		-6 388 064	-5 652 274
SUMMA EGET KAPITAL		13 491 708	14 353 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 950 500	4 950 500
Summa långfristiga skulder		4 950 500	4 950 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 615 500	1 983 000
Leverantörsskulder		51 355	173 636
Skatteskulder		6 960	5 770
Övriga kortfristiga skulder		-5 899	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	199 232	160 233
Summa kortfristiga skulder		2 867 148	2 322 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 309 356	21 626 623

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-647 876	-363 835
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	299 802	220 402
	-348 074	-143 433
Erhållen ränta	3 845	15 868
Erlagd ränta	-219 144	-252 350
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-563 373	-379 915
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 497	-14 072
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-86 323	37 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-661 193	-356 244
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	700 000	0
Amortering av lån	-67 500	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	632 500	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-28 693	-406 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	236 150	642 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	207 457	236 150

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östhammaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,14 %
Yttertak	2,27 %
Fasader	3,98 %
Balkonger	5,30 %
Fönster	5,30 %
Stamledningar VA	2,65 %
Stamledningar Värme	3,98 %
Styr & övervakning	5,30 %
Ventilation	7,96 %
El	3,98 %
Markanläggningar	2,56 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 286 630	1 225 351
Hysesintäkter, bostäder	61 822	59 720
Hysesintäkter, p-platser	26 400	26 400
Hysesintäkter, lokaler	6 000	6 000
Övriga intäkter	2 718	15 264
Summa	1 383 570	1 332 735

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	7	7
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	493	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	47 405	82 631
Besiktning och service	31 775	22 442
Övrigt	11 751	35 535
Städning	52 784	47 699
Trädgårdsarbete	5 313	0
Snöskottning	39 790	41 521
Fastighetsnära förpackningsinsamling	0	8 914
Summa	188 817	238 742

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder	495	0
Tvättstuga	48 446	13 709
Trapphus/port/entr	1 488	0
Dörrar och lås/porttele	7 949	0
El	-543	10 259
Fönster	9 956	0
Summa	67 790	23 968

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	557 908	0
El	0	7 487
Tak	0	127 883
Fasader	0	210 616
Summa	557 908	345 986

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 070	42 304
Uppvärmning	361 108	352 219
Vatten	114 910	102 394
Sophämtning	59 156	47 180
Summa	582 244	544 098

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 470	9 774
Kabel-TV	12 844	12 171
Fastighetsskatt	67 664	64 950
Summa	119 978	86 895

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 368	5 138
Övriga förvaltningskostnader	30 086	48 957
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	69 464	69 461
Konsultkostnader	7 500	13 275
Summa	147 668	168 081

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	8 932	11 106
Summa	67 732	68 406

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	217 745	250 984
Övriga räntekostnader	0	1 366
Summa	217 745	252 350

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 413 374	24 413 374
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 413 374	24 413 374
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 865 167	-3 671 866
Årets avskrivning	-272 046	-193 301
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 137 213	-3 865 167
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 276 161	20 548 207
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 196 672</i>	<i>7 196 672</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 029 000	22 905 000
Taxeringsvärde mark	55 531 000	58 522 000
Summa	81 560 000	81 427 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 103 278	1 103 278
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 103 278	1 103 278
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-371 556	-344 456
Årets avskrivning	-27 756	-27 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-399 312	-371 556
Utgående restvärde enligt plan	703 966	731 722

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	423 709	423 709
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	423 709	423 709
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-423 709	-423 709
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-423 709	-423 709
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55 052	54 426
Summa	55 052	54 426

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	512	40 481
Försäkringspremier	30 446	0
Kabel-TV	4 965	0
Förvaltning	19 026	17 366
Summa	54 949	57 847

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2026-03-30	2,95 %	1 717 500	1 783 500
Stadshypotek Handelsbanke	2027-09-30	2,82 %	4 950 500	4 950 500
Stadshypotek Handelsbanke	2026-01-02	2,95 %	198 000	199 500
Stadshypotek	2026-03-30	2,89 %	700 000	
Summa			7 566 000	6 933 500
Varav kortfristig del			2 615 500	1 983 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 226 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 549	93 824
El	3 756	1 434
Uppvärmning	47 957	45 644
Utgiftsräntor	7 638	2 164
Vatten	19 203	17 167
Förutbetalda avgifter/hyror	115 129	0
Summa	199 232	160 233

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 800 000	9 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inlett förberedelser för UTÖKAD FASTIGHETSNÄRA FÖRPACKNINGSINSAMLING. NY UNDERHÅLLSPPLAN kommer att utarbetas under året m a a den obligatoriska övergången till bokslut enligt K3 från och med redovisning för 2026. I princip innebär K3 att underhållsplanen och kostnaden för väntade framtida renoveringsåtgärder tydligare än nu måste speglas i årsredovisningen. AVGIFTSHÖJNINGAR: Avgiften för hyreslägenheten höjs med 3,5% från 2026-04-01 och avgiften för bilplatserna till 1 300 kr/månad från samma datum.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Cecilia Ejhed
Kassör

Ingrid Jedvall
Ordförande

Jaan Tombach
Styrelseledamot

Jenny Strömberg
Sekreterare

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

Angela Nermark
Internrevisor

Azets AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 13:51

DOCUMENT ID:

ry-NCBJCZe

ENVELOPE ID:

BkgERHjAWe-ry-NCBJCZe

DOCUMENT NAME:

Brf Östhammaren, 769605-3599 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

d8a9c164bf763f188f2bead2b9ba75fee863eb5af4c4d8452af75d4bda923643cc0cc84bd4326c92091d4c5eea3dd06a7a1494662f6c8327b35502d03d795abc

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 (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Cecilia Bengtsdotter Ejhed cissilun@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:44 08.05.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.228
2. INGRID CHRISTINA JEDV ALL ingrid.jedvall@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:10 08.05.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.196
3. JAAN TOMBACH jaan@tombach.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 08:09 08.05.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.46
4. Jenny Louise Strömberg jennyl.stromberg@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 11:50 08.05.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.12.156
5. ANGELA NERMARK angelanermark@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 10:40 09.05.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.33.101
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:19 11.05.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.85

* 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 Östhammaren, org.nr 769605-3599.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östhammaren för år 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-06 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Östhammaren för år 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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.

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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Angela Nermark
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 13:51

DOCUMENT ID:

SyZNRBJRZg

ENVELOPE ID:

Hke4ArjRbl-SyZNRBJRZg

DOCUMENT NAME:

RB, Brf Östhammaren.pdf

2 pages

SHA-512:

a923e8c48591f1aede15b75c0421ad7dc84f28cc129705

a90ad138564c75484ed5f0f8126fcc632873d6c9926295

962103faace02b02880d33ed995d53aa716e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANGELA NERMARK angelanermark@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2026 10:39 09.05.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.81.197
2. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	Signed Authenticated	11.05.2026 09:20 11.05.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.85

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed