

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje

769639-7855

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje, 769639-7855, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Havsrosen i Norrtälje registrerades hos Bolagsverket 2021-04-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2022-02-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Flådern 1 - 5 samt Kardemumman 1 och 5 - 8 i Norrtälje kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 20 bostadsrättslägenheter (parhus) i 10 huskroppar. Den totala lägenhetsytan är ca 2100 kvm och tomtytan är ca 9099 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening för vägar och kommande lekplats.

Styrelsen i Brf Havsrosen består av:

Ordinarie ledamöter:

Jonas Bågander, Ordförande

Christian Jönsson Baad, Vice ordförande

Elisabet Hellman, Sekreterare

Alexandra Lindqvist, Kassör

Robin Engström, Utemiljö

Diego Luna Cruz, Trivselansvarig

Joel Hedlöf, Teknik

Tommy Sjöbom, suppleant

Christer Baad, suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomisk plan uppgå till 109 000 kr i år. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastigheten sker enligt ekonomisk plan med 120 år.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Ett jouravtal finns tecknat med Bravida.

Alla lägenheter är upplåtna.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2024.

Styrelsen har bjudit in medlemmarna till en lunch där det bjöds på korv med bröd. Halloween blev en lyckad upplevelse för alla barn.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är 2024-12-31 upptagna hos Swedbank AB. De uppgick vid årsskiftet till 24 822 000 kr. Amortering sker med 252 000 kr per år.

Långivare	Belopp	Räntesats	Förfallodag
Swedbank	8 400 000	2,74%	2027-10-25
Swedbank	8 022 000	2,89%	2029-10-25
Swedbank	8 400 000	4,24%	2026-04-24

Under de senaste åren har ränteläget varit högt varpå styrelsen höjt månadsavgifterna. Efter att de båda rörliga lånen bands till en betydligt lägre ränta så beslutade styrelsen att sänka månadsavgiften med 16,7% from februari 2025.



Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 006 020	1 385 440	-
Resultat efter finansiella poster	24 023	360	-
Soliditet, %	71	71	3
Balansomslutning	86 002 362	86 284 656	74 725 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	955	653	-
Skuldsättning kr per kvm	11 820	11 940	-
Sparande kr per kvm	283	181	-
Räntekänslighet kr per kvm	12	18	-
Energikostnad kr per kvm *	98	75	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	11 820	11 940	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	100	99	-

* Hushållsel, vatten och värme ingår inte i årsavgiften. Energikostnad avser vatten IMD.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	60 810 000	-	360
Inbetalda insatser	-		
Fond för yttre underhåll		70 000	-70 000
Årets resultat			24 023
Vid årets slut	60 810 000	70 000	-45 617

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-69 640
Årets resultat	24 023
Totalt	-45 617
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	109 000
Balanseras i ny räkning	-154 617
Summa	-45 617

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 006 020	1 385 440
Summa rörelseintäkter		2 006 020	1 385 440
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-344 142	-233 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 083	-380 056
Summa rörelsekostnader		-914 225	-613 494
Rörelseresultat		1 091 795	771 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 944	-771 594
Summa finansiella poster		-1 067 772	-771 586
Resultat efter finansiella poster		24 023	360
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		24 023	360
Skatter			
Årets resultat		24 023	360

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	85 059 862	85 629 945
Summa materiella anläggningstillgångar		85 059 862	85 629 945
Summa anläggningstillgångar		85 059 862	85 629 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	22 945
Övriga fordringar		17 476	17 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 128	21 840
Summa kortfristiga fordringar		39 604	62 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		902 896	592 456
Summa kassa och bank		902 896	592 456
Summa omsättningstillgångar		942 500	654 711
SUMMA TILLGÅNGAR		86 002 362	86 284 656

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		70 000	-
Inbetalda insatser		60 810 000	60 810 000
Summa bundet eget kapital		60 880 000	60 810 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-69 640	-
Årets resultat		24 023	360
Summa fritt eget kapital		-45 617	360
Summa eget kapital		60 834 383	60 810 360
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	24 570 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder		24 570 000	8 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	252 000	16 674 000
Leverantörsskulder		53 094	65 353
Övriga skulder		1 047	33 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 838	301 641
Summa kortfristiga skulder		597 979	17 074 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 002 362	86 284 656

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	24 023	360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	570 083	380 056
	<u>594 106</u>	<u>380 416</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	594 106	380 416
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 651	5 938 735
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-54 317	-17 199 704
	<u>562 440</u>	<u>-10 880 553</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-17 410 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-17 410 001
Finansieringsverksamheten		
Betalda insatser	-	58 685 000
Amortering av fastighetslån	-252 000	-126 000
Nyupptagna lån	-	25 200 000
Minskning byggnadskreditiv	-	-55 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252 000	28 759 000
Årets kassaflöde	310 440	468 446
Likvida medel vid årets början	592 456	124 010
Likvida medel vid årets slut	902 896	592 456

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten ska ske enligt föreningens stadgar. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 800 000	1 170 000
Vatten och avlopp	206 016	202 070
Vidarefakturerade kostnader	-	13 370
Summa	2 006 016	1 385 440

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten och avlopp	-221 810	-171 572
Samfällighetsförening	-9 190	-11 923
Fastighetsförsäkring	-43 633	-
Fastighetsförvaltning	-11 252	-
Ekonomisk förvaltning	-40 500	-
Övriga kostnader	-17 756	-49 943
Summa	-344 141	-233 438

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	86 010 001	17 600 000
-Nyanskaffningar	-	17 410 001
-Omklassificeringar	-	51 000 000
Vid årets slut	86 010 001	86 010 001
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-380 056	-
-Årets avskrivning enligt plan	-570 083	-380 056
Vid årets slut	-950 139	-380 056
Redovisat värde vid årets slut	85 059 862	85 629 945

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	252 000	252 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	24 570 000	1 008 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	23 814 000
	24 822 000	25 074 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	25 200 000	25 200 000
Summa ställda säkerheter	25 200 000	25 200 000

Underskrifter

Norrtälje den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Jonas Bågander
Ordförande

Robin Engström
Ledamot

Elisabet Hellman
Ledamot

Christian Jönsson Baad
Ledamot

Alexandra Lindqvist
Ledamot

Diego Luna Cruz
Ledamot

Joel Hedlöf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2025.



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544411136

Dokument

ÅR Havsrosen 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-04-16 12:54:21 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-04-16 16:32:30 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Jonas Bågander (JB) <i>jonasbagander@hotmail.se</i> <i>Signerade 2025-04-16 12:58:25 CEST (+0200)</i>	Alexandra Lindqvist (AL) <i>alexandra@hammarbergs.se</i> <i>Signerade 2025-04-16 12:54:55 CEST (+0200)</i>
Christian Jönsson Baad (CJB) <i>mr_baad@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-16 16:32:30 CEST (+0200)</i>	Elisabet Hellman (EH) <i>elisabet.hellman@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-16 13:18:29 CEST (+0200)</i>
Robin Engström (RE) <i>robinengstrom98@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-16 13:05:26 CEST (+0200)</i>	Diego Luna Cruz (DLC) <i>cruz.diego89@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-16 13:01:34 CEST (+0200)</i>
Joel Hedlöf (JH) <i>jhedlof@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-16 13:56:46 CEST (+0200)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje org nr 769639-7855.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 22/4-25



Annika Bengtsson
Revisor