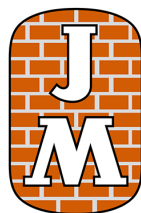


Årsredovisning 2024

Brf Hamnträdgården 2

769638-3251



@home



HyCplbakeg-rkkALZTJel

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hamnträdgården 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brännäset 4	2020	Norrtälje

Föreningen har den 12 maj 2020 förvärvat fastigheten Brännäset 4 i Norrtälje kommun. Lagfart erhöles den 11 mars 2021. Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 68 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 124 m². Föreningen disponerar via gemensamhetsanläggning över 52 parkeringsplatser i garage varav en MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns barnvagns- och rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brännäset 4 och 6 i Norrtälje Kommun (Brf Hamnträdgården 1). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, garageinfart, cykelförråd, gård och grönytor, fördröjningsmagasin, fristående belysning, dagvatten, dagvattenledningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende sopsuganläggning.

Föreningens fastighet har förmån av servitut avseende fundament och dagvatten- samt dräneringsledningar.

Styrelsens sammansättning

Anna Söderberg	Ordförande
Hans Castwall	Styrelseledamot
Jukka Kauppinen	Styrelseledamot
Maria Svensson	Styrelseledamot
Sara Louise Johansson	Styrelseledamot
Bengt Olof Joakim Holmqvist	Suppleant
Helena Stenling	Suppleant
Lars Villefrance Damgaard	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Marianne Boivie	sammankallande
Jan Blomqvist	
Sture Bengtson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Joakim Svensson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-26. Extra stämma för att anta nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

En underhållsplan som upprättades 2020 är inte längre aktuell och en ny underhållsplan är under framtagande. På grund av detta har föreningen gjort en avsättning för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde enligt stadgarna.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ett större garantiärende genomfördes avseende golvet i garaget under våren/sommaren 2024. Detta till följd av att felgjutning orsakat sprickbildning. Ärendet bekostades av JM och föreningen fick även ersättning för bortfall av intäkter till följd av att p-platserna inte kunde nyttjas. Golvytans betongskikt ersattes av gjutasfalt, ett högklassigt material som kommer minska framtida kostnader för underhåll. Styrelsen tog in en extern besiktningsman för att granska att reparationen gick rätt till.

Planerade underhåll

- 2027** ● OVK

Avtal med leverantörer

Anslutningsavtal avseende IT-infrastruktur och bredbandstjänster. Bredband Fiber LAN, Telia digital-TV samt bredbandstelefon.	Telia
Ekonomisk förvaltning	JM@Home
Fjärrvärme och el	Norrtälje Energi
Garanti & serviceavtal	Kone
Städning och underhåll, trädgårdarbete och snöröjning	Sweax
Teknisk förvaltning	Energi-montage AB
Vatten och avlopp samt sophämtning	Norrtälje Vatten & Avfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Brännäset Ga:2, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar innergård och garage tillsammans med BRF Hamnträdgården 1.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen erbjuder uthyrning av ett övernattningsrum för medlemmarnas anhöriga och vänner.

Föreningen har omvandlat ett outnyttjat förråd till ett hobbyrum. Rummet är försett med en större arbetsbänk och eluttag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt beslutet som togs under 2023 höjdes avgifterna med 5 procent fr.o.m. den första januari 2024.

I december 2024 omförhandlades två av föreningens tre lån. Efter att ha jämfört erbjudanden från flera banker beslutade styrelsen att acceptera Nordeas erbjudande. Styrelsen valde att placera ett av lånen med en bindningstid på ett år och en indikationsränta på 2,60 %, medan det andra lånet placerades med en bindningstid på tre år och en indikationsränta på 2,73 %. Båda lånen omfattar en amortering på 1 %

Förändringar i avtal

Avtalet för den tekniska förvaltningen med JM har sagts upp och ett nytt avtal har förhandlats med Energi-montage AB.

Snöröjning har avtalats med Sweax AB och städningen har avtalats med A J Städ I Norrtälje AB.

Övriga uppgifter

Fr.o.m vintern 2024 är det nu möjligt för föreningens medlemmar att hyra föreningens lokal som övernattningslägenhet till medlemmarnas vänner eller anhöriga.

Det barnvagnsförråd som stått tomt och outnyttjat har inretts med en arbetsbänk och eluttag för att kunna användas för närvarande som hobbyrum.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 118 560	5 162 735	3 409 396
Resultat efter fin. poster	-528 079	-303 607	224 531
Soliditet (%)	73	73	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	865	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	85,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 048	14 316	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 048	14 316	-
Sparande per kvm totalyta, kr	241	285	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	179	-
Räntekänslighet (%)	15,53	16,55	-

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 vatten (totalt 72 485 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Att föreningen redovisar ett negativt resultat beror främst på att årsavgifterna baseras på likviditetsprognoser. Då likviditetsprognosen inte inkluderar avskrivningarna påverkar detta resultatet utan motsvarande effekt på kassaflödet. Underskottet förklaras även av ökade kostnader under 2024, vilket beaktats i budgeten och avgifterna för 2025. Vi bedömer att årets negativa resultat inte påverkar föreningens möjlighet att hantera löpande utgifter och finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2023-12-31				2024-12-31
Insatser	115 044 000	-	-		115 044 000
Upplåtelseavgifter	82 006 000	-	-		82 006 000
Fond, yttre underhåll	325 000	-	325 000		650 000
Balanserat resultat	-100 469	-303 607	-325 000		-729 077
Årets resultat	-303 607	303 607	-528 079		-528 079
Eget kapital	196 970 923	0	-528 079		196 442 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-729 077
Årets resultat	-528 079
Totalt	-1 257 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	413 886
Balanseras i ny räkning	-1 671 042
	-1 257 156

Reservering fond för yttre underhåll är beräknad med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde enligt stadgarna.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 118 559	5 162 734
Rörelseintäkter	3	263 112	47 899
Summa rörelseintäkter		5 381 671	5 210 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-2 176 872	-1 976 084
Övriga externa kostnader	7	-231 943	-120 636
Personalkostnader	8	-113 511	-87 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 765 812	-1 765 812
Summa rörelsekostnader		-4 288 138	-3 949 600
RÖRELSERESULTAT		1 093 533	1 261 033
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		800	1 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 622 412	-1 565 941
Summa finansiella poster		-1 621 612	-1 564 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-528 079	-303 607
ÅRETS RESULTAT		-528 079	-303 607

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	268 144 008	269 909 820
Summa materiella anläggningstillgångar		268 144 008	269 909 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		268 144 008	269 909 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 319	7 030
Övriga fordringar	10	1 272 685	1 614 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	94 502	96 772
Summa kortfristiga fordringar		1 371 506	1 717 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 371 506	1 717 905
SUMMA TILLGÅNGAR		269 515 514	271 627 725

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 050 000	197 050 000
Fond för yttre underhåll		650 000	325 000
Summa bundet eget kapital		197 700 000	197 375 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-729 077	-100 469
Årets resultat		-528 079	-303 607
Summa fritt eget kapital		-1 257 156	-404 077
SUMMA EGET KAPITAL		196 442 844	196 970 923
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	47 388 940	23 925 000
Summa långfristiga skulder		47 388 940	23 925 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 592 060	49 428 000
Leverantörsskulder		198 015	371 194
Skatteskulder		95 240	95 240
Övriga kortfristiga skulder	13	-9 635	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	808 050	837 300
Summa kortfristiga skulder		25 683 730	50 731 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 515 514	271 627 725

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 093 533	1 261 033
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 765 812	1 765 812
	2 859 345	3 026 845
Erhållen ränta	800	1 301
Erlagd ränta	-1 622 412	-1 565 941
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 237 733	1 462 205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 246	19 462
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-212 132	104 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 029 847	1 586 519
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 372 000	-1 247 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 372 000	-1 247 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-342 153	339 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 514 244	1 174 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 172 091	1 514 244

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hamnträdgården 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

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:

Byggnad	120 år
---------	--------

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 383 180	4 174 368
Hysesintäkter garage	459 536	686 500
Hysesintäkter förråd	13 120	0
Intäkter internet	179 520	179 520
Varmvatten periodisering	970	1 400
Varmvatten, moms	72 485	68 323
El	-783	1 800
El, moms	7 125	10 760
Övriga intäkter	2 800	800
Dröjsmålsränta	107	93
Administrativ avgift	500	0
Övriga fakturerade kostnader EJ MOMS	0	38 421
Övriga fakturerade kostnader moms	0	750
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	5 118 559	5 162 734

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	211 164	0
Erhållna statliga bidrag	0	47 899
Övriga rörelseintäkter	51 948	0
Summa	263 112	47 899

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 082
Städning	65 377	0
Fastighetsskötsel	128 887	255 124
Besiktning och service	66 216	33 451
Snöskottning	3 577	7 496
Övrigt	0	22 027
Löpande rep ventilation	91 668	9 145
Löpande reparation elarbeten	12 775	0
Löpande rep och underhåll hissar	7 353	9 314
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	16 570	0
Summa	392 423	340 639

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	333 798	283 119
Uppvärmning	274 770	233 613
Vatten	511 165	400 114
Sophämtning	216 450	201 476
Summa	1 336 183	1 118 322

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 921	35 946
Kabel-TV	241 582	209 136
Gemensamhetsanläggning	128 144	224 422
Beräknad fastighetsskatt	47 620	47 620
Summa	448 267	517 124

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 265	5 990
Övriga förvaltningskostnader	32 934	13 115
Revisionsarvoden	49 350	14 938
Ekonomisk förvaltning	89 000	86 594
Konsultkostnader	59 394	0
Summa	231 943	120 636

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	97 250	81 860
Löner, tjänstemän	0	-9 056
Sociala avgifter	16 261	14 264
Summa	113 511	87 068

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	273 000 000	273 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	273 000 000	273 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 090 180	-1 324 368
Årets avskrivning	-1 765 812	-1 765 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 855 992	-3 090 180
Utgående restvärde enligt plan	268 144 008	269 909 820
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 102 104</i>	<i>61 102 104</i>
Taxeringsvärde byggnad	114 762 000	114 762 000
Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
Totalt taxeringsvärde	137 962 000	137 962 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100 594	99 859
Transaktionskonto	1 172 091	1 514 244
Summa	1 272 685	1 614 103

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 268	25 847
EI	0	1 800
Försäkringspremier	19 527	16 976
Kabel-TV	0	442
Bredband	51 707	51 707
Summa	94 502	96 772

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-12-16	1,30 %	23 925 000	24 425 000
Nordea	2025-12-18	2,65 %	23 850 000	24 475 000
Nordea	2027-12-15	2,74 %	24 206 000	24 453 000
Summa			71 981 000	73 353 000
Varav kortfristig del			24 592 060	49 428 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 078 200 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 13, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Utläggsskulder	458	0
Redovisningskonto moms	-8 655	68
Lagstadg soc avg lönesk	-5	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-1 433	0
Summa	-9 635	68

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 700	115 235
Fastighetsskötsel	0	39 185
El	71 677	0
Uppvärmning	0	42 963
Utgiftsräntor	102 819	158 149
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 788	24 743
Förutbetalda avgifter/hyror	453 966	437 525
Beräknat revisionsarvode	35 100	19 500
Summa	808 050	837 300

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 950 000	75 950 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 4,8 procent fr.o.m den 1 januari 2025.

Styrelsen har ihop med BRF Hamnträdgården 1 slutit avtal gällande trädgårdsskötseln med Wilssons blommor AB. Avtalet träder i kraft i maj 2025.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anna Söderberg
Ordförande

Hans Castwall
Styrelseledamot

Jukka Kauppinen
Styrelseledamot

Maria Svensson
Styrelseledamot

Sara Louise Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Joakim Svensson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 21:25

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.04.2025 15:46

DOCUMENT ID:

rkkALZTJel

ENVELOPE ID:

HyCplbakeg-rkkALZTJel

DOCUMENT NAME:

ÅR Hamnträdgården 2 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA SÖDERBERG Anna45601@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:11 29.04.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.222.34
2. HANS CASTWALL hans@castwall.se	Signed Authenticated	29.04.2025 15:22 29.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.1.41
3. Jukka Eino Olavi Kauppinen jukka.kauppinen@inexie.se	Signed Authenticated	29.04.2025 18:36 29.04.2025 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.159.235
4. MARIA ELISABET SVENSSON 017619241@telia.com	Signed Authenticated	30.04.2025 11:38 30.04.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.220.113
5. Sara Louise Johansson sar@hotmail.se	Signed Authenticated	30.04.2025 11:51 30.04.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.222.39
6. JOAKIM SVENSSON Joakim.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	01.05.2025 21:25 01.05.2025 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.140.63

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnträdgården 2, org.nr 769638-3251.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnträdgården 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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 av Bostadsrättsföreningen Hamnträdgården 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige och 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-01 19:25:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.