

Årsredovisning

för

BRF Havstornet i Norrtälje Hamn

769633-2779

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	16

Styrelsen för BRF Havstornet i Norrtälje Hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2016-11-14. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-30.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ångsågen 1 (tidigare Brännäset 16). På fastigheten finns ett flerbostadshus i 23 våningsplan med 119 lägenheter och 3 lokaler och därtill finns 8 parkeringsplatser (ute). Härutöver är föreningen delägare i två gemensamhetsanläggningar, Prämen GA:1 och Spannmålet GA:1, vilka drivs och förvaltas av Samfällighetsföreningen Norra Våghuset.

Gemensamhetsanläggningarna, belägna på de två närmaste grannfastigheterna, utgörs av garage varav ett är färdigställt och inflyttat och det andra är ännu ej klart.

Byggnaden färdigställdes under 2021.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2026-03-31.

Lägenhetsfördelning

2 r o k	40 st
3 r o k	40 st
4 r o k	38 st
6 r o k	1 st
	119 st
Lokaler	3 st
Boarea	9 048
Lokalarea	<u>499</u>
Summa	9 547

Avtal med leverantörer

Norrtälje Energi	Elhandel, elnät
Norrtälje Energi	Värme
Norrtälje Vatten och Avfall	Vatten
Norrtälje Vatten och Avfall	Avfall
Norrtälje kommun	Hyra av parkeringsplatser
Arwidsro	Hyra av parkeringsplatser
Samfällighetsföreningen Norra Våghuset	Hyra av garageplatser
Tele2	Bredband, kabel-tv
Touch by Index	Conciertjänster - reception, nyckelhantering, bil- och cykelpool
Sweax AB	Kundservice, fastighetsjour, teknisk- och ekonomisk förvaltning

Styrelsen

Från och med årsstämman den 18 maj 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Staffan Hagnell	Ordförande, ledamot
Ulf Härnström	Ledamot
Philip Ekengren	Ledamot
Sture Franzén	Ledamot
Clary Eriksson Bergström	Ledamot (avgick 2025-12-31)
Christina Andsjö	Suppleant
Elin Nilsson	Suppleant
Anders Bergström	Suppleant (avgick 2025-12-31)

I samband med att Clary Eriksson Bergström och Anders Bergström flyttade från föreningen avgick de även från styrelsen i december.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinare föreningsstämma är ledamöterna Staffan Hagnell och Ulf Härnström samt suppleanten Christina Andsjö.

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda styrelsesammanträden inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor har under året varit Alexandra Lindqvist, auktoriserad revsior, vid Hammarberg & Lindqvist Revision AB.

Valberedningen har under året varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. Vid stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar samt 3 medlemmar representerade genom fullmakt, motsvarande totalt 47 röster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 733 651 kr (-1 696 923 kr). I resultatet ingår avskrivningar med 3 730 864 kr (3 569 305 kr), exkluderar man avskrivningar blir resultatet +1 977 213 kr (+1 872 382 kr). Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna höjdes inte under 2025. Efter fastställande av budget för räkenskapsåret 2026 har styrelsen beslutat att årsavgiften inte heller höjs per den 1 januari 2026.

Information om verksamhetsåret

Verksamhetsåret har fortsatt präglats av en stabil och god ekonomi, där utfallet i allt väsentligt har följt budget. Resultatet blev 81 tkr bättre än budgeterat.

Vid ingången av 2025 uppgick föreningens totala låneskuld till 104 865 tkr, med en genomsnittlig ränta på 2,70 %. Tack vare en god likviditet och en aktiv skuldförvaltning har föreningen under året amorterat 2 703 tkr, varav 1 622 tkr utgjorde en extra amortering motsvarande cirka 1,5 års ordinarie amortering.

Ett lån om 15 315 tkr omplacerades i november. Vid utgången av året uppgick föreningens låneskuld till 102 162 tkr, med en vägd ränta om 2,51 %, vilket ytterligare stärker föreningens långsiktiga finansiella ställning. Inför 2026 befinner sig föreningen i en ekonomiskt gynnsam position.

Fastighetsförvaltning och projekt genomförda under året

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört flera åtgärder med fokus på fastighetens funktion, säkerhet och inomhusmiljö. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i två omgångar. I samband med den första kontrollen identifierades brister i luftflöden i vissa lägenheter, varpå åtgärder genomfördes. En uppföljande kontroll genomfördes därefter och OVK:n är nu godkänd och avslutad. Arbetet har bidragit till förbättrad ventilation och ett bättre inomhusklimat i fastigheten.

Entrédörrens funktion har förbättrats genom justeringar som gör att den nu öppnar och stänger korrekt. Dörren kan dessutom enkelt ställas i öppet läge via en installerad knapp med valen "Öppen" eller "Av", vilket ökar både tillgänglighet och användarvänlighet.

I hissarna har nya uppringare till nödtelefonen installerats. Detta har genomförts då de tidigare enheterna inte längre är kompatibla i och med nedsläckningen av 2G- och 3G-näten. Åtgärden säkerställer fortsatt trygghet och fungerande nödfunktion i hissarna.

I reservkraftsrummet har en vägg med tillhörande plåtar installerats för att förbättra luftflödet och skapa en mer stabil temperatur i rummet. Detta bidrar till bättre driftsäkerhet och förutsättningar för föreningens reservkraftsanläggning.

Planerat underhåll 2026

Under kommande år planeras en rengöring av ventilationsdon i såväl lägenheter som gemensamma utrymmen. Åtgärden syftar till att ytterligare förbättra inomhusklimatet i fastigheten. En hissbesiktning kommer även att genomföras i enlighet med fastighetens underhållsplan.

Parkering och garage

Vid årets slut förfogade föreningen över 43 garageplatser och 11 parkeringsplatser på mark. Av dessa utgjordes 8 parkeringsplatser på föreningens egen mark samt 28 garageplatser i den av föreningen delägda gemensamhetsanläggningen Norrtälje Pråmen GA:1.

Föreningen har därutöver avtal om ytterligare 35 garageplatser i Norrtälje Brännäset GA:1. Projektet är försenat till följd av juridiska och tekniska frågor som ännu inte har lösts. Under tiden har föreningen fortsatt att hyra garageplatser från externa hyresvärdar samt aktivt underlättat för medlemmar att finna och teckna avtal om alternativa parkeringslösningar i närliggande fastigheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns det 187 medlemmar i föreningen och vid räkenskapsårets slut 180. Det har under året skett 14 överlåtelser under året.

Under året har styrelsen sänt ut sex nyhetsbrev samt löpande uppdaterat föreningens hemsida, www.brfhavstornet.se En ytterligare viktig informationskanal som använts flitigt under året är Touchappen, en mobilapplikation för kommunikation mellan medlemmar samt för informationsspridning från styrelsen.

Ett budgetmöte med medlemmarna hölls i november 2025.

Föreningens trivselgrupp har under året arrangerat flera sammankomster för medlemmarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 074	10 062	9 485	8 484
Resultat efter finansiella poster	-1 734	-1 697	-1 273	-1 856
Soliditet (%)	80	80	79	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	843	840	779	720
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76	76	74	77
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 701	10 984	11 097	11 211
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 291	11 590	11 709	11 829
Räntekänslighet (%)	13	15	16	17
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	196	264	202
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	206	175	173
Kassaflöde	-709	511	802	660
Amortering	2 703	1 081	1 081	1 081

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnaderna som inte påverkar likviditeten samt ökade drifts- och räntekostnader.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	265 695	200 000	494	-3 622	-1 697	460 870
Disposition av föregående års resultat:			741	-2 438	1 697	0
Årets resultat					-1 734	-1 734
Belopp vid årets utgång	265 695	200 000	1 235	-6 060	-1 734	459 136

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 060 286
årets förlust	-1 733 651
	-7 793 937

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 480 760
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-97 020
i ny räkning överföres	-9 177 677
	-7 793 937

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	10 074 281	10 061 821
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 074 281	10 061 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 268 698	-5 095 074
Övriga externa kostnader	5	-61 231	-70 559
Personalkostnader	6	-256 170	-253 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 730 864	-3 569 305
Summa rörelsekostnader		-9 316 963	-8 988 116
Rörelseresultat		757 318	1 073 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312 550	422 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 803 519	-3 193 192
Summa finansiella poster		-2 490 969	-2 770 628
Resultat efter finansiella poster		-1 733 651	-1 696 923
Resultat före skatt		-1 733 651	-1 696 923
Årets resultat		-1 733 651	-1 696 923

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	549 680 840	553 403 164
Inventarier, verktyg och installationer	8	19 927	28 467
Summa materiella anläggningstillgångar		549 700 767	553 431 631
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfälligheter	9	9 294 740	9 294 740
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 294 740	9 294 740
Summa anläggningstillgångar		558 995 507	562 726 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 363 028	1 436 164
Övriga fordringar		3 622	5 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	495 319	436 447
Summa kortfristiga fordringar		1 861 969	1 878 214
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	14 104 120	14 813 451
Summa kassa och bank		14 104 120	14 813 451
Summa omsättningstillgångar		15 966 089	16 691 665
SUMMA TILLGÅNGAR		574 961 596	579 418 036

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		265 694 998	265 694 998
Upplåtelseavgift		200 000 002	200 000 002
Fond för yttre underhåll		1 235 000	494 000
Summa bundet eget kapital		466 930 000	466 189 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 060 286	-3 622 364
Årets resultat		-1 733 651	-1 696 923
Summa fritt eget kapital		-7 793 937	-5 319 287
Summa eget kapital		459 136 063	460 869 713
Avsättningar			
Övriga avsättningar	12	9 625 000	9 625 000
Summa avsättningar		9 625 000	9 625 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	51 891 840	69 369 300
Summa långfristiga skulder		51 891 840	69 369 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	50 270 220	35 495 460
Förskott från kunder		694	0
Leverantörsskulder		554 961	620 111
Skatteskulder		225 200	161 200
Övriga skulder	15	365 252	361 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 892 366	2 915 403
Summa kortfristiga skulder		54 308 693	39 554 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		574 961 596	579 418 036

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 733 651	-1 696 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 730 864	3 569 305
Betald skatt		65 981	-4 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 063 194	1 868 002
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		73 136	20 638
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 872	-124 844
Förändring av leverantörsskulder		-65 150	14 414
Förändring av kortfristiga skulder		-18 938	48 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 993 370	1 826 562
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-234 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-234 097
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 702 700	-1 081 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 702 700	-1 081 080
Årets kassaflöde		-709 330	511 385
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		14 813 451	14 302 066
Likvida medel vid årets slut		14 104 121	14 813 451

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Inga avvikelser från de grundläggande principer förekommer. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Mark	Ej avskrivningsbart
Inventarier	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition. Enligt föreningens stadgar ska det till fonden årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. From 2024 har föreningen en 50-årig underhållsplan som årligen kommer revideras. (Då föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden ske enligt underhållsplanen).

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift per kvm bostadsrätt. Nyckeltalet påverkas av att individuell mätning av vatten samt bredband ingår.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgifterna genom bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder genom summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder genom summa yta upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder genom årsavgift bostäder. Visar vad en höjning med 1% enhet av räntan ger i årsavgiftshöjning.

Sparande kr/kvm

Justerat resultat (årets resultat - onormala väsentliga intäkter + onormala väsentliga kostnader + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll som finns upptaget i föreningens underhållsplan) genom yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Energikostnad kr/kvm

Kostnad uppvärmning, el och vatten genom summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Kassaflöde

Kassans förändring under året.

Amortering

Amortering på fastighetslån.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000
	150 000 000	150 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 152 131	7 152 131
Hyror lokaler	1 290 739	1 271 983
Hyror garage och parkeringsplatser	948 484	1 034 714
Debiterade vattenavgifter	191 665	179 214
Debiterade elavgifter laddstolpar	8 391	15 554
Debiterade bredbandsavgifter	277 389	257 040
Utdelning från samfälligheten	132 113	124 734
Vidarefaktureringar	0	5 880
Övriga intäkter från medlemmar	73 369	20 571
	10 074 281	10 061 821

I årsavgifter bostäder ingår värme, kallvatten och medlemsskap i Touch.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	555 515	566 720
Systematiskt brandskyddsarbete	115 500	113 457
Serviceavtal	656 035	624 217
Besiktningar	6 244	0
Reparationer	113 794	96 106
Underhåll	97 020	0
El	243 254	267 030
Uppvärmning	687 991	723 772
Vatten	1 007 283	979 951
Avfall	461 682	437 520
Fastighetsförsäkring	166 422	158 391
Hyra parkeringsplatser	721 795	825 673
Bredband, kabel-tv	256 110	202 428
Fastighetsskatt och avgift	144 600	80 600
Vidarefakturerad kostnad	0	5 880
Förbrukningsinventarier och material	35 453	13 329
	5 268 698	5 095 074

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Inkasso och KFM-avgifter	1 180	2 175
Ersättningar till revisor	15 619	14 920
Övriga förvaltningskostnader	13 965	15 371
IT-tjänster, porto, kontorskostnader	9 706	6 149
Bankkostnader	11 042	10 394
Föreningsavgifter	8 420	8 420
Övriga kostnader	1 299	13 130
	61 231	70 559

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	206 239	201 953
Sociala kostnader	49 931	51 225
Totala arvoden och sociala kostnader	256 170	253 178

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	564 547 537	573 608 180
Byggnad	0	239 277
Omklassificeringar	0	-9 294 740
Pågående ny till och ombyggnad	0	-5 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	564 547 537	564 547 537
Ingående avskrivningar	-11 144 373	-7 583 608
Årets avskrivningar	-3 722 324	-3 560 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 866 697	-11 144 373
Utgående redovisat värde	549 680 840	553 403 164
Taxeringsvärden byggnader	234 200 000	201 800 000
Taxeringsvärden mark	42 260 000	44 260 000
	276 460 000	246 060 000
Bokfört värde byggnader	431 094 356	434 816 680
Bokfört värde mark	118 586 484	118 586 484
	549 680 840	553 403 164

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 700	42 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 700	42 700
Ingående avskrivningar	-14 233	-5 693
Årets avskrivningar	-8 540	-8 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 773	-14 233
Utgående redovisat värde	19 927	28 467

Not 9 Andelar i samfälligheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 294 740	0
Omklassificeringar	0	9 294 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 294 740	9 294 740
Utgående redovisat värde	9 294 740	9 294 740

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Hyreskostnader parkeringsplatser	138 357	159 775
Föreningsavgifter	7 580	8 420
Försäkringspremier	42 009	40 394
Serviceavtal	171 770	164 745
Bredband	63 909	63 113
Ränteintäkter	71 694	0
495 319	436 447	

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto och sparkonto	1 726 708	1 375 443
SBAB placeringskonto	12 369 038	13 428 007
Mynt, Fortnox betalkort	8 374	10 000
14 104 120	14 813 450	

Not 12 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Avtalad investeringskostnad GA	9 625 000	9 625 000
9 625 000	9 625 000	

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristig och kortfristig post

Föreningens banklån om totalt 102 162 060 (104 864 760) kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	51 891 840	69 369 300
51 891 840	69 369 300	
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 270 220	35 495 460
50 270 220	35 495 460	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Nordea lån nr 679	1,590	2026-12-16	34 954 920	34 954 920
Nordea lån nr 478	3,630	2025-11-20	0	18 018 000
Nordea lån nr 486	3,370	2027-11-19	18 018 000	18 018 000
Nordea lån nr 285	2,960	2025-12-18	0	16 936 920
Nordea lån nr 293	2,990	2028-12-20	16 936 920	16 936 920
Nordea lån nr 202	3,230	2029-03-31	16 936 920	0
Nordea lån nr 405	2,287	2026-11-20	15 315 300	0
			102 162 060	104 864 760
Varav kortfristig del			50 270 220	34 495 460

De delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld. Planerad amortering under nästa räkenskapsår är 1 081 080 kr på lån nr 405. Den vägda ränta uppgick till 2,51% per den 31 december 2025.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	34 200	36 900
Moms	331 052	324 949
	365 252	361 849

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade intäkter avseende avisering Q1	2 454 211	2 486 964
Revisionsarvode	20 000	20 000
Styrelsearvode och arbetsgivaravgifter	157 770	153 745
Räntekostnader	100 548	79 437
El-, uppvärmning- och vattenkostnader	99 205	125 676
Hyra parkeringsplatser	14 528	0
Övriga fastighetskostnader	46 104	49 581
	2 892 366	2 915 403

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut. Styrelsen arbetar löpande med föreningens ekonomi och underhållsplan.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-12, Norrtälje

Staffan Hagnell
Ordförande

Ulf Härnström

Philip Ekengren

Sture Franzén

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576016618

Dokument

BRF Havstornet ÅR 2025 utkast ver7
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-04-21 15:03:27 CEST (+0200) av Petra Revland (PR)
Färdigställt 2026-04-22 10:50:37 CEST (+0200)

Initierare

Petra Revland (PR)
Sweax AB

Signerare

Staffan Hagnell (SH)
Brf Havstornet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Mikael Staffan Hagnell"
Signerade 2026-04-21 15:32:00 CEST (+0200)

Sture Franzen (SF)
Brf Havstornet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sture Harry Franzén"
Signerade 2026-04-21 17:35:27 CEST (+0200)

Philip Ekengren (PE)
Brf Havstornet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP MIKAEL EKENGREN"
Signerade 2026-04-22 10:47:59 CEST (+0200)

Ulf Hammarström (UH)
Brf Havstornet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Fredrik Härnström"
Signerade 2026-04-21 20:01:18 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576016618

Alexandra Lindqvist (AL)
Brf Havstornet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"
Signerade 2026-04-22 10:50:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Brf Havstornet i Norrtälje Hamn

Org.nr 769633-2779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havstornet i Norrtälje Hamn för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havstornet i Norrtälje Hamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576091916

Dokument

revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-22 10:50:59 CEST (+0200) av Alexandra

Lindqvist (AL1)

Färdigställt 2026-04-22 10:51:38 CEST (+0200)

Initierare

Alexandra Lindqvist (AL1)

Hammarbergs revisionsbyrå

Signerare

Alexandra Lindqvist (AL2)

Hammarberg & Lindqvist Revision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2026-04-22 10:51:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

