

# Årsredovisning 2025

## Brf Hamnträdgården 2

769638-3251



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hamnträdgården 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 16</b>

# 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 2025-05-12 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 och el.

## 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 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar via gemensamhetsanläggning över 52 parkeringsplatser i garage varav en MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

### *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
Helena Stenling	Styrelseledamot
Maria Svensson	Styrelseledamot
Petter Törnqvist	Styrelseledamot
Sara Johansson	Styrelseledamot
Hans Castwall	Suppleant
Lars-Erik Sundberg	Suppleant

## Valberedning

Marianne Boivie, sammankallande

Ann Wallgren

Sture Bengtson

## Firmateckning

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

## Revisorer

Alexandra Lindqvist Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## 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

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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

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 styrelsens beslut höjdes avgifterna med 4,8 procent fr.o.m. den 1 januari 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 547 258	5 118 560	5 162 735	3 409 396
Resultat efter fin. poster	-86 644	-528 079	-303 607	224 531
Soliditet (%)	73	73	73	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	944	905	865	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	86,1	85,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 856	14 048	14 316	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 856	14 048	14 316	-
Sparande / kvm totalyta, kr	340	241	285	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	219	179	-
Räntekänslighet (%)	14,68	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.

**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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	115 044 000	-	-	115 044 000
Upplåtelseavgifter	82 006 000	-	-	82 006 000
Fond, yttre underhåll	650 000	-	413 886	1 063 886
Balanserat resultat	-729 077	-528 079	-413 886	-1 671 042
Årets resultat	-528 079	528 079	-86 644	-86 644
<b>Eget kapital</b>	<b>196 442 844</b>	<b>0</b>	<b>-86 644</b>	<b>196 356 201</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 671 042
Årets resultat	-86 644
<b>Totalt</b>	<b>-1 757 685</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	593 554
Balanseras i ny räkning	-2 351 239
	<b>-1 757 685</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>	2, 3		
Nettoomsättning		5 547 257	5 118 559
Rörelseintäkter		41 085	263 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 588 342</b>	<b>5 381 671</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-2 032 379	-2 176 872
Övriga externa kostnader	7	-179 285	-231 943
Personalkostnader	8	-100 453	-113 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 765 812	-1 765 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 077 930</b>	<b>-4 288 138</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 510 413</b>	<b>1 093 533</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 307	800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 606 363	-1 622 412
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 597 056</b>	<b>-1 621 612</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-86 644</b>	<b>-528 079</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-86 644</b>	<b>-528 079</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 15	266 378 196	268 144 008
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>266 378 196</b>	<b>268 144 008</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>266 378 196</b>	<b>268 144 008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 641	4 319
Övriga fordringar	10	1 339 927	1 272 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 227	94 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 441 795</b>	<b>1 371 506</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		658 394	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>658 394</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 100 190</b>	<b>1 371 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>268 478 386</b>	<b>269 515 514</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		197 050 000	197 050 000
Fond för yttre underhåll		1 063 886	650 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>198 113 886</b>	<b>197 700 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 671 042	-729 077
Årets resultat		-86 644	-528 079
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 757 685</b>	<b>-1 257 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>196 356 201</b>	<b>196 442 844</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	47 094 880	47 388 940
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 094 880</b>	<b>47 388 940</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	23 905 560	24 592 060
Leverantörsskulder		189 940	198 015
Skatteskulder		95 240	95 240
Övriga kortfristiga skulder	13	-9	-9 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	836 574	808 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 027 305</b>	<b>25 683 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 478 386</b>	<b>269 515 514</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 510 413</b>	<b>1 093 533</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 765 812	1 765 812
	<b>3 276 225</b>	<b>2 859 345</b>
Erhållen ränta	9 307	800
Erlagd ränta	-1 606 363	-1 622 412
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 679 168</b>	<b>1 237 733</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 439	4 246
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 075	-212 132
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 741 682</b>	<b>1 029 847</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-980 560	-1 372 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-980 560</b>	<b>-1 372 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>761 122</b>	<b>-342 153</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 172 091</b>	<b>1 514 244</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 933 214</b>	<b>1 172 091</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hamnträdgården 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, 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:

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 föreningsstämman 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 593 672	4 383 180
Hysesintäkter garage	688 650	459 536
Hysesintäkter förråd	19 590	13 120
Intäkter internet	179 520	179 520
Varmvatten periodisering	-12 370	970
Varmvatten, moms	62 968	72 485
El	-1 017	-783
El, moms	10 236	7 125
Övriga intäkter	2 900	2 800
Övernattnings-/gästlägenhet	3 000	0
Dröjsmålsränta	109	107
Administrativ avgift	0	500
Öres- och kronutjämning	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>5 547 257</b>	<b>5 118 559</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	211 164
Övriga rörelseintäkter	41 085	51 948
<b>Summa</b>	<b>41 085</b>	<b>263 112</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	87 876	65 377
Fastighetsskötsel	0	128 887
Besiktning och service	121 711	66 216
Snöskottning	0	3 577
Övrigt	7 800	0
Löpande rep och underhåll installationer	5 663	0
Löpande rep och underhåll ventilation	50 449	91 668
Löpande reparation elarbeten	0	12 775
Löpande rep och underhåll hissar	0	7 353
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	10 828	16 570
Övriga rep./underhåll	2 252	0
<b>Summa</b>	<b>286 579</b>	<b>392 423</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	247 183	333 798
Uppvärmning	306 658	274 770
Vatten	530 773	511 165
Sophämtning	230 740	216 450
<b>Summa</b>	<b>1 315 354</b>	<b>1 336 183</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 587	30 921
Kabel-TV	12 578	34 754
Bredband	206 828	206 828
Gemensamhetsanläggning	128 833	128 144
Beräknad fastighetsskatt	47 620	47 620
<b>Summa</b>	<b>430 446</b>	<b>448 267</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 564	1 265
Övriga förvaltningskostnader	33 460	32 934
Revisionsarvoden	34 965	49 350
Ekonomisk förvaltning	93 296	89 000
Konsultkostnader	0	59 394
<b>Summa</b>	<b>179 285</b>	<b>231 943</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 944	97 250
Sociala avgifter	14 509	16 261
<b>Summa</b>	<b>100 453</b>	<b>113 511</b>

**NOT 9, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	273 000 000	273 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	273 000 000	273 000 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-4 855 992	-3 090 180
<b>Årets avskrivning</b>	-1 765 812	-1 765 812
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-6 621 804	-4 855 992
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	266 378 196	268 144 008
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 102 104</i>	<i>61 102 104</i>
Taxeringsvärde byggnad	129 718 000	114 762 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	23 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>151 518 000</b>	<b>137 962 000</b>

**NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	61 561	100 594
Momsfordran	2 077	0
Övriga kortfristiga fordr	1 470	0
Transaktionskonto	624 989	1 172 091
Borgo	649 831	0
<b>Summa</b>	<b>1 339 927</b>	<b>1 272 685</b>

**NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 266	23 268
Försäkringspremier	21 083	19 527
Kabel-TV	3 171	0
Bredband	51 707	51 707
<b>Summa</b>	<b>85 227</b>	<b>94 502</b>

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-12-16	1,30 %	23 425 000	23 925 000
Nordea	2028-12-20	2,93 %	23 611 500	23 850 000
Nordea	2027-12-15	2,74 %	23 963 940	24 206 000
<b>Summa</b>			<b>71 000 440</b>	<b>71 981 000</b>
Varav kortfristig del			23 905 560	24 592 060

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 097 640 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	2025-12-31	2024-12-31
Utläggsskulder	0	458
Redovisningskonto moms	0	-8 655
Lagstadg soc avg lönesk	-9	-5
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-1 433
<b>Summa</b>	<b>-9</b>	<b>-9 635</b>

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 856	117 700
El	21 099	71 677
Uppvärmning	33 831	0
Utgiftsräntor	101 442	102 819
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 788	26 788
Förutbetalda avgifter/hyror	468 458	453 966
Beräknat revisionsarvode	35 100	35 100
<b>Summa</b>	<b>836 574</b>	<b>808 050</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 950 000	75 950 000

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning med 2,9 procent från och med den 1 januari 2026. Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med oktober 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Norrtälje

---

Anna Söderberg  
Ordförande

---

Helena Stenling  
Styrelseledamot

---

Maria Svensson  
Styrelseledamot

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

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 08:36

**SENT BY OWNER:**

Ekonomerna JM@home · 09.04.2026 13:11

**DOCUMENT ID:**

H1J\_FWrh-x

**ENVELOPE ID:**

BJCDFWB3-I-H1J\_FWrh-x

**DOCUMENT NAME:**

Hamnträdgården 2 ÅR 2025.pdf

18 pages

**SHA-512:**

30a06d992c67bc773151552945ba9e04cac2c0e3f9c37b  
5d776929d29c8500df18fe44d70e92d0877bb6043acc58  
ce03432910a5cae13e5da3aa146f37fb2a47

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
<b>1. ANNA CHRISTINA SÖDER BERG</b> Anna45601@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:13 10.04.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.222.34
<b>2. Helena Stenling</b> Helena.stenling@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:34 14.04.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.2.198
<b>3. MARIA ELISABET SVENS SON</b> 017619241@telia.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:13 14.04.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.220.113
<b>4. Alexandra Camilla L Lindqvist</b> alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:36 15.04.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.79.86

\* 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

## ⚙️ 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 Hamnträdgården 2

Org.nr 769638-3251

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnträdgården 2 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-01 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 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 Hamnträdgården 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 15 april 2026

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575416391

## Dokument

### hamnträdgård

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-15 08:39:59 CEST (+0200) av Alexandra Lindqvist (AL1)

Färdigställt 2026-04-15 08:40:30 CEST (+0200)

## Initierare

### Alexandra Lindqvist (AL1)

Hammarbergs revisionsbyrå

alexandra@hammarbergs.se

+4617615100

## Signerare

### Alexandra Lindqvist (AL2)

Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Personnummer 790716-0241

alexandra@hammarbergs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2026-04-15 08:40:30 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>

