

Årsredovisning för

# Brf Havsvyn

769633-9204

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsvyn, 769633-9204, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Fakta om föreningen

Äkta/Oäkta bostadsrättsförening: Äkta

Föreningens mark: Äganderätt

Del i samfällighet:

- Ja, Emmaus ga:4, vägar i området
- Ja, Emmaus ga:5, grönområden i området

Innehar aktuell underhållsplan: Ja

Styrelsen bestod från januari 2025 - maj 2025 av:

Ordförande	Tina Gustafsson
Sekreterare	Ruth Aourell
Ledamot	Agneta Kaldén
Ledamot	Peter Gustafsson
Suppleant	Petra Sehlin
Suppleant	Doris Gustavsson

Styrelsen bestod från maj 2025 - december 2025 av:

Ordförande	Helena Palacios
Sekreterare	Ruth Aourell
Ledamot	Mari Drevdal
Ledamot	Anton Österlund (avgår nov 2025)
Ledamot	Petra Sehlin
Suppleant	Per-Erik Slotte
Suppleant	Birgitta Nyström (avgår nov 2025)

### Revisor:

Alexandra Lindqvist

### E-post adress:

havsvyn@outlook.com

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Antal protokollförda möten 2025 är 11.
- 8 lägenheter har under året bytt ägare.
- Två lån har bundits om
- Nya bankfullmakter utfärdade
- Taksäkerhetsbesiktningen påbörjad samt slutförd - utan ekonomisk påverkan på föreningen.
- Den Obligatoriska Ventilations Kontrollen (OVK) utförd enligt föreningens underhållsplan
- Årsmötet genomfördes - samt godkänner styrelsens förslag om en ökning av styrelsearvodet med 3000 kronor
- Klottersanering utförd - nedre carporten
- En Whats app grupp för den nya styrelsen skapad
- Genomgång av rökluckorna på taket inkl rengöring av sensorerna
- Bytt ut branddetektorn
- Felsökning av varmvattendistribuering till lägenheterna - bytt ut varmvattenspumpen i undercentralen
- Reviderat uppdragsavtal med VIND (vår ekonomiska förvaltare)
- Klippning av buskar
- Godkänt två andrahandsuthyrningar
- Höghöjdsstädning utförd (gäller trapphuset)
- Gett i uppdrag till VIND att konvertera regelverket från K2 till K3 (lagkrav)
- Kone hissar - bytt ut kretskorten
- Bytt portkod
- Installerat 10 st ventiler i den nedre carporten för bättre lufttillströmning
- Samordnat rengöring av våra sopkärl tillsammans med de övriga brf:erna på Maria Winkvists väg. Ren Miljö Stockholm AB utföra rengöringen - 2 ggr per år.
- Påbörjat upphandling av laddplatserna med Miljöbelysning Sweden AB
- Hemsidan uppdaterad - avser stycket felanmälan
- Vid val av leverantör väljer vi gärna lokala aktörer
- Adventsmingel för medlemmarna
- Julgran uppsatt utanför vår entré.

### **Inköp**

- Blommor till entré
- Toner till skrivare
- Fika till årsstämman
- 4 st nya brandsläckare
- 8 st ny led armaturer inköpta till båda uteförråden
- Utemöbel
- Inköp kinaolja till utemöbeln
- Hylla till elcykel förrådet
- Dörrhållare till undercentralen
- 10 st ventiler för installering i nedre carporten - ger bättre lufttillströmning
- Överdrag till utemöbeln
- Julgran
- Glögg och pepparkakor

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 541 393	2 437 209	2 036 516	1 964 314
Resultat efter finansiella poster	-593 991	-537 201	-642 012	-365 474
Soliditet, %	70	70	70	70
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	1 007	969	787	-
Skuldsättning per kvm	13 572	13 666	13 877	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	13 572	13 666	13 877	-
Sparande per kvm	3	27	-17	-
Räntekänslighet	13	14	18	-
Energikostnad per kvm	228	230	240	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	89	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

#### Upplysning vid förlust

Årets underskott ryms inom avskrivningarna som inte påverkar föreningens kassaflöde. För att säkerställa föreningens framtida långsiktiga finansiering av sina åtaganden kommer avgiften att höjas med 3% från och med 2026-07-01.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	78 170 000	831 450	-2 919 268
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		622 000	-622 000
Årets resultat			-593 991
<b>Vid årets slut</b>	<b>78 170 000</b>	<b>1 453 450</b>	<b>-4 135 259</b>

#### Resultatdisposition

Föreningen föreslår att fritt eget kapital, -4 135 259 kronor disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-3 541 268
Årets resultat	-593 991
<b>Totalt</b>	<b>-4 135 259</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll	622 000
Balanseras i ny räkning	-4 757 259
<b>Summa</b>	<b>-4 135 259</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 541 393	2 437 209
Övriga rörelseintäkter	3	22 189	19 077
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 563 582</b>	<b>2 456 286</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 290 603	-1 200 940
Övriga externa kostnader	5	-123 492	-109 286
Personalkostnader	6	-57 999	-56 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-601 583	-601 583
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 073 677</b>	<b>-1 968 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>489 905</b>	<b>487 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 710	37 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 097 606	-1 062 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 083 896</b>	<b>-1 024 896</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-593 991</b>	<b>-537 201</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-593 991</b>	<b>-537 201</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-593 991</b>	<b>-537 201</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	106 828 127	107 429 710
Summa materiella anläggningstillgångar		106 828 127	107 429 710
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 828 127</b>	<b>107 429 710</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 797	1 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 287	75 572
Summa kortfristiga fordringar		93 084	77 348
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 008 109	1 272 059
Summa kassa och bank		1 008 109	1 272 059
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 101 193</b>	<b>1 349 407</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 929 320</b>	<b>108 779 117</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 170 000	78 170 000
Fond för yttre underhåll		1 453 450	831 450
Summa bundet eget kapital		79 623 450	79 001 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 541 268	-2 382 067
Årets resultat		-593 991	-537 201
Summa fritt eget kapital		-4 135 259	-2 919 268
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 488 191</b>	<b>76 082 182</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 146 666	11 073 333
Summa långfristiga skulder		22 146 666	11 073 333
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 950 229	21 246 667
Leverantörsskulder		53 876	100 905
Övriga skulder		-	2 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 358	273 656
Summa kortfristiga skulder		10 294 463	21 623 602
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 929 320</b>	<b>108 779 117</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-593 991	-537 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	601 583	601 583
	<u>7 592</u>	<u>64 382</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 592</b>	<b>64 382</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 736	-60 112
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-32 701	-87 205
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-40 845</b>	<b>-82 935</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-223 105	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-223 105</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-263 950</b>	<b>-582 935</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 272 059</b>	<b>1 854 994</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 008 109</b>	<b>1 272 059</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Föreningen tillämpar förenklingsregeln avseende periodiseringar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

#### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 209 897	2 088 092
Garage- och parkeringsplatser	160 900	145 232
Kabel TV	101 352	101 352
Debitering vatten	32 344	41 033
Samfällighetsavgift	36 900	61 500
<b>Totalt</b>	<b>2 541 393</b>	<b>2 437 209</b>

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Varmvatten debiteras enligt uppmätt förbrukning. Bredband och TV debiteras respektive lägenhet.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Andrahandsuthyrning	5 390	2 188
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	14 626	14 902
Övriga intäkter	2 173	1 987
<b>Totalt</b>	<b>22 189</b>	<b>19 077</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Värme	90 577	91 288
Ei	134 587	149 180
Vatten	314 675	303 008
Städning och renhållning	90 612	84 399
Snöröjning	40 957	47 152
Reparation och underhåll	81 568	93 960
Kabel-TV	114 691	116 658
Övriga fastighetskostnader	44 078	22 542
Försäkringspremier	46 958	42 689
Fastighetsskötsel	208 900	132 821
Trädgårdsskötsel		4 493
Samfällighet	123 000	112 750
<b>Total</b>	<b>1 290 603</b>	<b>1 200 940</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsmaterial	7 913	2 810
Ersättning till revisor	11 900	11 156
Kameral förvaltning	91 185	81 869
Föreningsavgifter	5 050	5 610
Övriga kostnader	7 444	7 841
<b>Totalt</b>	<b>123 492</b>	<b>109 286</b>

## Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	50 000	47 000
Sociala kostnader	7 999	9 782
<b>Totalt</b>	<b>57 999</b>	<b>56 782</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 340 000	111 340 000
	111 340 000	111 340 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 910 290	-3 308 707
-Årets avskrivning enligt plan	-601 583	-601 583
	-4 511 873	-3 910 290
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>106 828 127</b>	<b>107 429 710</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2025-12-31	Villkors- ändringsdag	Skuld 2025-12-31
SBAB fastighetslån	3,11%	2026-12-11	1 462 500
SBAB fastighetslån	3,12%	2026-02-12	7 893 829
SBAB fastighetslån	4,34%	2027-11-17	11 073 333
SBAB fastighetslån	3,40%	2028-11-22	11 073 333
SBAB fastighetslån	3,06%	2026-03-10	593 900
			<b>32 096 895</b>
			2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen			-

Lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	33 220 000	33 220 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-07  
Norrtälje, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Helena Palacios  
Styrelseordförande

Mari Drevdal

Ruth Aourell

Petra Sehlin

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

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -