

# 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, Pråmen 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,<br>bil- och cykelpool |
| Sweax AB                               | Kundservice, fastighetsjour, teknisk- och<br>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](http://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.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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.

### Upplysning vid förlust

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

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

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

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                            | -6 060 286        |
| årets förlust                               | -1 733 651        |
|                                             | <b>-7 793 937</b> |
| 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        |
|                                             | <b>-7 793 937</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 3          | 10 074 281                        | 10 061 821                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>10 074 281</b>                 | <b>10 061 821</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| 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                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-9 316 963</b>                 | <b>-8 988 116</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>757 318</b>                    | <b>1 073 705</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 312 550                           | 422 564                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -2 803 519                        | -3 193 192                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-2 490 969</b>                 | <b>-2 770 628</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-1 733 651</b>                 | <b>-1 696 923</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>-1 733 651</b>                 | <b>-1 696 923</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>-1 733 651</b>                 | <b>-1 696 923</b>                 |

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

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Insatser                                     |            | 265 694 998        | 265 694 998        |
| Upplåtelseavgift                             |            | 200 000 002        | 200 000 002        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 235 000          | 494 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>466 930 000</b> | <b>466 189 000</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -6 060 286         | -3 622 364         |
| Årets resultat                               |            | -1 733 651         | -1 696 923         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-7 793 937</b>  | <b>-5 319 287</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>459 136 063</b> | <b>460 869 713</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                    |
| Övriga avsättningar                          | 12         | 9 625 000          | 9 625 000          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>9 625 000</b>   | <b>9 625 000</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 51 891 840         | 69 369 300         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>51 891 840</b>  | <b>69 369 300</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>54 308 693</b>  | <b>39 554 023</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>574 961 596</b> | <b>579 418 036</b> |

## 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 bindningtid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningtid 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        |
|                      | <b>150 000 000</b> | <b>150 000 000</b> |



### 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            |
|                                    | <b>10 074 281</b> | <b>10 061 821</b> |

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           |
|                                      | <b>5 268 698</b> | <b>5 095 074</b> |

### 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        |
|                                      | <b>61 231</b> | <b>70 559</b> |

## Not 6 Personalkostnader

|                                             | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                             | 206 239        | 201 953        |
| Sociala kostnader                           | 49 931         | 51 225         |
| <b>Totala arvoden och sociala kostnader</b> | <b>256 170</b> | <b>253 178</b> |

## 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             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>564 547 537</b> | <b>564 547 537</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -11 144 373        | -7 583 608         |
| Årets avskrivningar                             | -3 722 324         | -3 560 765         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 866 697</b> | <b>-11 144 373</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>549 680 840</b> | <b>553 403 164</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 234 200 000        | 201 800 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 42 260 000         | 44 260 000         |
|                                                 | <b>276 460 000</b> | <b>246 060 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 431 094 356        | 434 816 680        |
| Bokfört värde mark                              | 118 586 484        | 118 586 484        |
|                                                 | <b>549 680 840</b> | <b>553 403 164</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

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

**Not 9 Andelar i samfälligheter**

|                                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 294 740        | 0                |
| Omklassificeringar                              | 0                | 9 294 740        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 294 740</b> | <b>9 294 740</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 294 740</b> | <b>9 294 740</b> |

**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              |
|                                  | <b>495 319</b> | <b>436 447</b> |

**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            |
|                                    | <b>14 104 120</b> | <b>14 813 450</b> |

**Not 12 Övriga avsättningar**

|                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avtalad investeringskostnad GA | 9 625 000        | 9 625 000        |
|                                | <b>9 625 000</b> | <b>9 625 000</b> |

**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        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 51 891 840        | 69 369 300        |
|                                    | <b>51 891 840</b> | <b>69 369 300</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 50 270 220        | 35 495 460        |
|                                    | <b>50 270 220</b> | <b>35 495 460</b> |

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens lån.

| Långgivare            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>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                        |
|                       |                |                           | <b>102 162 060</b>       | <b>104 864 760</b>       |
| 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        |
|              | <b>365 252</b> | <b>361 849</b> |

#### 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           |
|                                              | <b>2 892 366</b> | <b>2 915 403</b> |

#### 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 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 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>

