

Årsredovisning

för

BRF Havstornet i Norrtälje Hamn

769633-2779

Räkenskapsåret

2023

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 2023.

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 2016-11-16.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ångsågen 1 (tidigare Brännäset 16). På fastigheten finns ett flerbostadshus i 23 våningsplan med 119 lägenheter och 3 lokaler och därtill finns 8 parkeringsplatser (ute). Härutöver är föreningen delägare i två gemensamhetsanläggningar, Prämen Ga:1 och Spannmålet Ga:1, vilka drivs och förvaltas av Samfällighetsföreningen Norra Våghuset. Gemensamhetsanläggningarna, belägna på de två närmaste grannfastigheterna, utgörs av garage varav ett är färdigställt och inflyttat och det andra är ännu ej klart.

Byggnaden färdigställdes under 2021.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ångsågen 1
Taxeringsvärde 2023	246 060 000
varav byggnad	201 800 000
varav mark	44 260 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning

2 r o k	40 st
3 r o k	40 st
4 r o k	38 st
6 r o k	<u>1 st</u>
	119 st

Boarea	9048
--------	------

Lokaler	3 st
----------------	------

Area	499
------	-----

Fastighetsförvaltning

Tecknade avtal:

Norrtälje Energi

Norrtälje kommun

Samv Norra Våghuset

Tele2

Touch by Index

Sweax

El fast pris 220501-240430

Hyra av parkeringsplatser

Hyra av garageplatser

Gruppavtal Bredband

Tjänster

Kundservice, fastighetsjour, teknisk- och ekonomisk förvaltning

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 272 745 (-1 855 619). I resultatet ingår avskrivningar med 3 797 497 (3 791 804), exkluderar man avskrivningar blir resultatet +2 524 752 (+1 936 185). Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har föreningen amorterat 1 081 080 kr på de långfristiga lånen.

Årsavgifterna höjdes med 5% per 230101. Efter att ha antagit budgeten för räkenskapsåret 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6% fr o m 240101.

Upplysning om årets förlust

Styrelsen bedömer att det inte kommer finnas några svårigheter att finansiera föreningens framtida åtaganden.

Styrelsen och övriga funktionärer

Från och med årsstämman den 24 maj 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Johan Bergström, Ordförande

Clary Eriksson Bergström

Ulf Härnström

Philip Ekengren

Sture Franzén

Staffan Hagnell

Suppleanter

Elin Nilsson

Håkan Persson, avgått 231023

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda styrelsesammanträden inklusive det konstituerande mötet, varav 8 efter den 24 maj med ovan styrelse.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Pauliina Härnström
Sture Nilsson

Revisor

Hammarberg & Lindqvist revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Information om verksamhetsåret

2023 var det andra året som föreningen själv förvaltade fastigheten efter det att den övertogs från byggherren den 1 januari 2022. Under året har föreningens styrelse kommit in väl i sitt arbete. Styrelsen har utöver den löpande förvaltningen även arbetat med följande:

Tvåårsbesiktningen av fastigheten har genomförts. Husets skick var mycket gott, utan några större brister. Protokollet över de upptäckta felen har delats ut till medlemmarna. Arbetet med att åtgärda felen startades vecka 48.

Fastighetens entré har gjorts mer välkomnande med ekfanér på väggarna, med mattor och med krukväxter. En upphandling av en tillbyggnad bestående av tak och väggar utanför fastighetens entré har gjorts. Den nya entrélösningen ska förbättra både säkerheten och det estetiska intrycket av fastigheten. Bygget planeras att genomföras första kvartalet 2024.

Föreningen är representerad i Samfällighetsföreningen Norra Våghuset styrelse genom en ordinarie ledamot och en suppleant. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningarna (garagen) Norrtälje Prämen Ga:1 och Norrtälje Brännäset Ga:1 (under uppförande). Ett omfattande arbete har gjorts under året för att bevaka föreningens intressen i uppförandet av Norrtälje Brännäset Ga:1. Bygget är försenat och har delvis ändrats.

En översyn av föreningens kostnader och leverantörer har skett. Sweax har inom ramen för sitt befintliga åtagande tagit över de veckovisa kontrollerna av sprinklersystemet, vilket har givit kostnadsbesparingar utan att avkall gjorts på säkerheten.

Föreningen har under året aktivt arbetat med sin finansiering. Ett lån på 36,036 Mkr omplacerats. Lånet delades i två lika delar, där den ena gavs löptiden två år och den andra 4 år. Syftet med uppdelningen var att skapa en förutsägbarhet över föreningens lånekostnader. Föreningen hade vid utgången av året lån om 105 945 876 kr med en vägd räntan om 3,04%. Vidare hade föreningen vid utgången av året placerat 11 Mkr av sitt kapital till en ränta om 4,15% hos SBAB med bindningstid 3 månader. Av dessa medel ska 9,625 Mkr användas för den kommande betalning av gemensamhetsanläggningen Norrtälje Brännäset Ga:1.

För att kompensera de ökande räntekostnaderna, inflationen och de kraftigt höjda kommunala avgifterna för vatten och fjärrvärme beslöt styrelsen att höja medlemsavgifterna för 2024 med 6% och parkeringsavgifterna med 6,5% (motsvarande KPI).

Då delar av dagens stadgar behöver anpassas till föreningen samt till ny lagstiftning har styrelsen påbörjat en översyn av dem. Målsättningen är att föreningen ska få nya stadgar under 2024.

Under året sände styrelsen ut sex nyhetsbrev till medlemmarna. Nyhetsbreven publicerades även på föreningens hemsida, brfhavstornet.se.

Utöver föreningens ordinarie stämma i maj hölls ett informationsmöte för medlemmarna i november om föreningens ekonomi och budget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 1 januari 2023 var 185 (180) st. Antalet medlemmar per 31 december 2023 var 190 (186) st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 485	8 484	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 273	-1 856	0	0
Soliditet (%)	79	79	76	6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	746	709	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71	76	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 097	11 211	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 709	11 829	0	0
Räntekänslighet (%)	16	17	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	264	202	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	173	0	0
Kassaflöde	802	660	0	0
Amortering	1 081	1 081	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	265 695	200 000			-1 856	463 839
Disposition av föregående års resultat:			247	-2 103	1 856	0
Årets resultat					-1 273	-1 273
Belopp vid årets utgång	265 695	200 000	247	-2 103	-1 273	462 567

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 102 619
årets förlust	-1 272 745
	-3 375 364
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	247 000
i ny räkning överföres	-3 622 364
	-3 375 364

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	9 484 938	8 484 297
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 484 938	8 484 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 606 848	-4 850 193
Övriga externa kostnader	5	-68 616	-82 064
Personalkostnader	6	-211 035	-131 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 797 497	-3 791 804
Summa rörelsekostnader		-8 683 996	-8 855 164
Rörelseresultat		800 942	-370 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321 371	63 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 395 058	-1 548 133
Summa finansiella poster		-2 073 687	-1 484 752
Resultat efter finansiella poster		-1 272 745	-1 855 619
Resultat före skatt		-1 272 745	-1 855 619
Årets resultat		-1 272 745	-1 855 619

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	566 024 572	569 811 196
Inventarier, verktyg och installationer	8	37 007	0
Summa materiella anläggningstillgångar		566 061 579	569 811 196
Summa anläggningstillgångar		566 061 579	569 811 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 456 802	1 367 528
Övriga fordringar		1 223	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	311 603	208 957
Summa kortfristiga fordringar		1 769 628	1 576 485
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	14 302 066	13 499 791
Summa kassa och bank		14 302 066	13 499 791
Summa omsättningstillgångar		16 071 694	15 076 276
SUMMA TILLGÅNGAR		582 133 273	584 887 472

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		265 694 998	265 694 998
Upplåtelseavgift		200 000 002	200 000 002
Fond för yttre underhåll		247 000	0
Summa bundet eget kapital		465 942 000	465 695 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 102 619	0
Årets resultat		-1 272 745	-1 855 619
Summa fritt eget kapital		-3 375 364	-1 855 619
Summa eget kapital		462 566 636	463 839 381
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	9 625 000	9 625 000
Summa avsättningar		9 625 000	9 625 000
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		70 990 920	69 909 840
Summa långfristiga skulder		70 990 920	69 909 840
Kortfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	34 954 920	37 117 080
Leverantörsskulder		605 698	495 219
Skatteskulder		161 200	602 736
Övriga skulder	14	360 678	472 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 868 221	2 825 676
Summa kortfristiga skulder		38 950 717	41 513 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		582 133 273	584 887 472

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 272 745	-1 855 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 797 497	3 991 804
Betald skatt	-442 759	289 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 081 993	2 425 972

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-89 274	-198 700
Förändring av kortfristiga fordringar	-102 646	-9 707 105
Förändring av leverantörsskulder	110 478	-6 210 964
Förändring av kortfristiga skulder	-69 316	15 432 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 931 235	1 741 380

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 880	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 880	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 081 080	-1 081 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 081 080	-1 081 080

Årets kassaflöde

802 275 660 300

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	13 499 791	12 839 490
Likvida medel vid årets slut	14 302 066	13 499 790



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 fastighetsens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden ske enligt planen.

Skatter

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.

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

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)

Föreningens totala årsavgifter under året genom föreningens totala yta upplåten med bostadsrätt.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000
	150 000 000	150 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 747 294	6 411 788
Hyror lokaler	1 199 085	1 089 580
Hyror garage och parkeringsplatser	1 029 030	791 094
Debiterade vattenavgifter	161 554	103 246
Debiterade elavgifter	18 329	0
Debiterade bredbandsavgifter	120 666	0
Utdelning från samfälligheten	85 653	0
Vidarefaktureringar	8 250	62 366
Övriga intäkter från medlemmar	44 832	26 223
Övriga intäkter och ersättningar	70 245	0
	9 484 938	8 484 297

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

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	538 836	553 677
Systematiskt brandskyddsarbete	65 955	35 950
Serviceavtal	649 272	805 745
Besiktningar	5 009	6 688
Reparationer	15 732	88 682
Underhåll	111 194	0
El	355 885	322 377
Uppvärmning	557 428	517 466
Vatten	692 894	879 810
Avfall	406 290	377 378
Fastighetsförsäkring	147 204	116 756
Samfällighetsavgifter	0	71 400
Hyra parkeringsplatser	848 723	891 642
Digitala tjänster	104 048	4 848
Fastighetsskatt och avgift	80 600	80 600
Vidarefakturerad kostnad	8 250	62 366
Förbrukningsinventarier och material	19 527	34 808
	4 606 847	4 850 193

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Inkasso och KFM-avgifter gentemot tredje part	5 170	1 006
Ersättningar till revisor	21 250	8 000
Övriga förvaltningskostnader	18 911	10 300
IT-tjänster, porto, kontorskostnader	5 938	2 938
Konsultarvoden	0	51 188
Bankkostnader	8 927	8 632
Föreningsavgifter	8 420	0
	68 616	82 064

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	167 562	103 875
Sociala kostnader	43 473	27 228
Totala arvoden och sociala kostnader	211 035	131 103

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 603 000	573 603 000
Pågående ny till och ombyggnad*	5 180	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 608 180	573 603 000
Ingående avskrivningar	-3 791 804	0
Årets avskrivningar	-3 791 804	-3 791 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 583 608	-3 791 804
Utgående redovisat värde	566 024 572	569 811 196
Taxeringsvärden byggnader	201 800 000	201 800 000
Taxeringsvärden mark	44 260 000	44 260 000
	246 060 000	246 060 000
Bokfört värde byggnader	447 438 088	451 224 712
Bokfört värde mark	118 586 484	118 586 484
	566 024 572	569 811 196

*Tak till entré

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp*	42 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 700	0
Årets avskrivningar	-5 693	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 693	0
Utgående redovisat värde	37 007	0

*Säkerhetssystem

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Hyreskostnader parkeringsplatser	215 832	78 762
Föreningsavgifter	0	8 420
Försäkringspremier	37 209	32 690
Serviceavtal	41 052	26 800
Ränteintäkter	17 510	59 285
Övriga intäkter	0	3 000
	311 603	208 957

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto och sparkonto	2 011 212	2 371 085
SBAB placeringskonto	12 290 854	11 128 705
	14 302 066	13 499 790

Not 11 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalad investeringskostnad GA	9 625 000	9 625 000
	9 625 000	9 625 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristig och kortfristig post

Föreningens banklån om totalt 105 945 840 (107 026 920) kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	70 990 920	69 909 840
	70 990 920	69 909 840
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 954 920	37 117 080
	34 954 920	37 117 080

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea lån nr 660	1,13	2023-12-20	0	36 036 000
Nordea lån nr 679	1,59	2026-12-16	34 954 920	34 954 920
Nordea lån nr 952	4,01	2024-12-18	34 954 920	36 036 000
Nordea lån nr 478	3,63	2025-11-20	18 018 000	0
Nordea lån nr 486	3,37	2027-11-19	18 018 000	0
			105 945 840	107 026 920
Varav kortfristig del			34 954 920	37 117 080

De delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	36 900	42 300
Moms	323 778	430 240
	360 678	472 540

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade intäkter avseende avisering Q1	2 484 437	2 291 246
Revisionsarvode	20 000	20 000
Styrelsearvode och arbetsgivaravgifter	140 865	79 345
Räntekostnader	80 563	45 490
El-, uppvärmning- och vattenkostnader	142 356	199 651
Hyreskostnader parkeringsplatser	0	189 943
	2 868 221	2 825 675

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Bergström
Ordförande

Clary Eriksson Bergström

Ulf Härnström

Philip Ekengren

Sture Franzén

Staffan Hagnell

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512451900

Dokument

BRF Havstornet i Norrtälje Hamn ÅR 2023 utkast 240305
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-03-08 13:47:14 CET (+0100) av Caroline
Forsberg (CF)
Färdigställt 2024-03-21 10:09:47 CET (+0100)

Initierare

Caroline Forsberg (CF)
Sweax AB

Signerare

Johan Bergström (JB)
Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN
BERGSTRÖM"
Brf Havstornet
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2024-03-09 08:45:53 CET (+0100)

Staffan Hagnell (SH)
Identifierad med svenskt BankID som "Hans Mikael
Staffan Hagnell"
Brf Havstornet
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Mikael Staffan Hagnell"
Signerade 2024-03-09 10:33:11 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512451900

Ulf Härnström (UH)

Identifierad med svenskt BankID som "Ulf Fredrik Härnström"

Brf Havstornet

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Fredrik Härnström"

Signerade 2024-03-09 13:55:34 CET (+0100)

Sture Franzén (SF)

Identifierad med svenskt BankID som "Sture Harry Franzén"

Brf Havstornet

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sture Harry Franzén"

Signerade 2024-03-18 10:38:27 CET (+0100)

Clary Eriksson Bergström (CEB)

Identifierad med svenskt BankID som "Clary Eriksson Bergström"

Brf Havstornet

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clary Eriksson Bergström"

Signerade 2024-03-19 06:39:28 CET (+0100)

Philip Ekengren (PE)

Identifierad med svenskt BankID som "PHILIP MIKAEL EKENGREN"

Brf Havstornet

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP MIKAEL EKENGREN"

Signerade 2024-03-21 09:54:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512451900

Alexandra Lindqvist (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Alexandra
Camilla L Lindqvist"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2024-03-21 10:09:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-12 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 Havstornet i Norrtälje Hamn för räkenskapsåret 2023 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 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 21 mars 2024

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513371402

Dokument

havstornet

Huvuddokument

3 sidor

*Startades 2024-03-21 10:12:25 CET (+0100) av Alexandra
Lindqvist (AL1)*

Färdigställt 2024-03-21 10:13:07 CET (+0100)

Initierare

Alexandra Lindqvist (AL1)

Hammarbergs revisionsbyrå

Signerare

Alexandra Lindqvist (AL2)

Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Personnummer



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"*

Signerade 2024-03-21 10:13:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

