

Brf Norra Hamnen i Enköping
Org nr 769638-9357

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman

Rolf Bredberg	Ordförande	2025
Pereric Öberg	Vice Ordförande	2026
Malin Vester	Sekreterare	2025
Håkan Häll	Ledamot	2026
Peter Broström	Ledamot	2025
Mats Jäderlund	Suppleant	2026
Jan Poijes	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-29.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping kommun, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Rävissor AB.

Föreningen äger fastigheten Centrum 2:3 i Enköpings kommun. På fastigheten finns ett flerfamiljshus i vinkel med två trappuppgångar omfattande fem våningar plus källare.
Nybyggnadsår 2022, värdeår 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 42 (45).

Under året har 4 (3) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2 224 kvm.

	2 rok	13 st
	3 rok	6 st
	4 rok	10 st
	5 rok	1 st
Summa bostadslägenheter		30 st

Garage	22 st Bilplatser
	1 st MC-plats

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam genom förmedling av Bostadsrätterna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
MBF AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice AB	Fastighetsskötsel
E-on AB	Elavtal, el och näthandel
Ena Energi AB	Fjärrvärme
Enköpings Kommun	Vatten och Avlopp samt renhållning
Vafab AB	Renhållning
Företag & Hemkänsla AB	Trappstäd
Schindler Hiss AB	Hisservice
ADP Alldoor Portar AB	Serviceavtal garageport
Telavox AB/Thling	Porttelefon
Folksam	Fastighetsförsäkring

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgiften görs med 5 % från 1 januari 2025.

Föreningens lån omförhandlades under september 2024 och tecknades hos Handelsbanken. Det fördelades i 4 lån med samma lånebelopp men olika löptider. Styrelsen har gått igenom och omförhandlat flera av föreningens avtal och genom detta kunnat sänka en del kostnader.

Underhåll och investeringar

År 2022

Inflyttning i samtliga bostäder skedde under juli och augusti 2022 och vid denna tidpunkt förelåg inte någon godkänd slutbesiktning. Under hösten fortsatte arbetet med att färdigställa fastigheten.

År 2023

8 februari genomfördes en förnyad slutbesiktning men fastigheten godkändes fortfarande inte på grund av att antalet redovisade fel var av för stor omfattning. Förnyad besiktning genomfördes 16 augusti varvid entreprenaden godkändes.

År 2024

Under året har arbetet fortsatt med att rätta till kvarstående felaktigheter på fastigheten från slutbesiktningsprotokollet. När det gäller stora åtgärder kan nämnas att garagegolvet har åtgärdats avseende gropar och sprickor samt därefter målats. Det kvarstår emellertid fortfarande vid årsskiftet 2024/2025 flera fel att rätta till för H2 Entreprenad.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 042 387	2 229 813	722 048
Resultat efter finansiella poster	kr	-770 877	-269 592	-1 585 574
Soliditet	%	75	75	69
Likviditet	%	183	196	
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	752	626	
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	752	626	
Skuldsättning per kvm	kr	11 990	12 052	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 990	12 052	
Energikostnad per kvm	kr	220	209	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	16,0	19,2	
Räntekänslighet (total avgift)	%	16,0	19,2	
Sparande per kvm	kr	120	345	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	81,84	62,47	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan för den nyproducerade fastigheten.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	73 950 000	8 799 400	108 000	-1 712 681	-269 592
Reservering till yttre fond			89 000	-89 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-269 592	269 592
Årets resultat					-770 877
Belopp vid årets utgång	73 950 000	8 799 400	197 000	-2 071 273	-770 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 071 273
Årets resultat	-770 877
	-2 842 150

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	89 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-2 931 150
	-2 842 150

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-770 877
Dispositioner	-89 000

Årets resultat efter dispositioner	-859 877
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	286 000
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 042 387	2 229 813
Summa rörelseintäkter		2 042 387	2 229 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-810 612	-768 880
Övriga externa kostnader	5	-97 037	-157 605
Arvoden och personalkostnader	6	-32 723	-3 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 037 077	-1 037 077
Summa rörelsekostnader		-1 977 449	-1 967 162
Rörelseresultat		64 938	262 651
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 248	34 153
Räntekostnader		-849 063	-566 396
Summa finansiella poster		-835 815	-532 243
Resultat efter finansiella poster		-770 877	-269 592
Årets resultat		-770 877	-269 592
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-770 877	-269 592
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-89 000	-89 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-859 877	-358 592

Brf Norra Hamnen i Enköping 769638-9357		7(15)	
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	106 226 169	107 263 246
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>106 226 169</u>	<u>107 263 246</u>
Summa anläggningstillgångar		106 226 169	107 263 246
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 170	0
Övriga fordringar	9	841	36 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 577	14 212
Klientmedel i SHB		850 074	797 151
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>904 662</u>	<u>847 994</u>
Summa omsättningstillgångar		904 662	847 994
Summa tillgångar		107 130 831	108 111 240

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 950 000	73 950 000
Upplåtelseavgifter		8 799 400	8 799 400
Fond för yttre underhåll		197 000	108 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		82 946 400	82 857 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 071 273	-1 712 681
Årets resultat		-770 877	-269 592
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 842 150	-1 982 273
Summa eget kapital		80 104 250	80 875 127
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 025 000	0
Summa långfristiga skulder		20 025 000	0
 Kortfristiga skulder			
Föreningslån, revers	11	0	26 802 649
Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 641 625	0
Leverantörsskulder		72 483	174 759
Skatteskulder		35 240	0
Övriga skulder	12	8 909	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 324	258 705
Summa kortfristiga skulder		7 001 581	27 236 113
Summa eget kapital och skulder		107 130 831	108 111 240

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 64 937 262 651

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivning 1 037 077 1 037 077

Erhållen ränta 13 248 34 153

Erlagd ränta -849 063 -566 396

266 199 767 485

Ökning/minskning kundfordringar -23 170 6 371

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 19 424 99 564

Ökning/minskning leverantörsskulder -102 276 76 403

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 28 768 -10 190 502

Kassaflöde från den löpande verksamheten 188 945 -9 240 679

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Reglering revers & dispositionsfond -26 802 649 14 649

Upptag av lån 26 666 625 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -136 024 14 649

Årets kassaflöde 52 921 -9 226 030

Likvida medel vid årets början 797 151 10 023 182

Likvida medel vid årets slut 850 074 797 151

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnaden skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod, 100 år, enligt Ekonomisk Plan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 671 588	1 392 972
Hyror parkering	224 400	211 200
Elavgifter	25 929	10 939
Övriga intäkter	15 139	5 304
Återförda reserveringar*	105 332	609 398
Brutto	2 042 388	2 229 813
Summa nettoomsättning	<u>2 042 388</u>	<u>2 229 813</u>

*2023:

Reglering av skuld till entreprenör: 571 402 kr

Aterbetalning av kostnader som ej skulle ha belastat föreningen 2022: 37 996 kr

2024:

Återbet Trygg Hansa: 2 683 kr

Reglering av revers i samband med upptag av banklån: 102 649 kr

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för laddel debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	146 159	169 552
Reparationer, löpande underhåll	69 290	45 197
Elavgifter	138 236	142 538
Uppvärmning	237 159	206 920
Vatten och avlopp	114 043	114 624
Renhållning	42 390	61 672
Försäkringar	22 725	27 380
Kabel-TV / Internet	0	997
Övriga fastighetskostnader	5 370	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt*	35 240	0
Summa driftskostnader	<u>810 612</u>	<u>768 880</u>

*Kostnaden år 2024 avser fastighetsskatt avseende garaget för både 2023 och 2024.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	4 319
Kontorsmaterial	0	3 046
Kommunikation	2 437	2 896
Porto	1 098	229
Revision	14 675	56 875
Föreningsmöten	4 229	17 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 370	57 011
Övriga förvaltningskostnader	15 229	15 729
Summa övriga externa kostnader	<u>97 038</u>	<u>157 605</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	25 200	3 600
Sociala kostnader	7 523	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>32 723</u>	<u>3 600</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 158	6 561
Övriga ränteintäkter	90	27 592
Summa finansiella intäkter	13 248	34 153

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 707 650	103 707 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 074 154	-1 037 077
Årets avskrivningar	-1 037 077	-1 037 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 111 231	-2 074 154
Utgående planenligt värde	100 596 419	101 633 496
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 629 750	5 629 750
Utgående planenligt värde	5 629 750	5 629 750
Utgående planenligt värde byggnader och mark	106 226 169	107 263 246
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 762 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	50 762 000	36 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	49 000 000	29 250 000
Lokaler	1 762 000	6 750 000
	50 762 000	36 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	841	0
Övriga fordringar	0	36 631
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>841</u>	<u>36 631</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,77	2029-09-01	6 675 000
Stadshypotek	2,78	2026-09-01	6 675 000
Stadshypotek	2,72	2027-09-01	6 675 000
Stadshypotek	3,43	2025-03-13	6 641 625
Summa skulder till kreditinstitut			26 666 625
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-133 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 508 125
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			20 025 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			25 999 125

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Revers och ställda säkerheter		
Föreningslån, Revers	0	26 802 649
Lånet löper med 2,3 % i ränta tom. 2024-09-15		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	26 700 000	26 700 000
Summa ställda säkerheter	<u>26 700 000</u>	<u>26 700 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	4 590	0
Sociala avgifter	4 319	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>8 909</u>	<u>0</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Rolf Bredberg
Ordförande

Malin Vester

Håkan Häll

Peter Broström

Pereric Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Rävisor AB

David Walman
Revisor

Deltagare

ROLF BREDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 12:00:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLF ERNST LENNART
BREDBERG

Rolf Bredberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.26.105

PERERIC ÖBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-14 09:05:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Pererik Öberg

Pereric Öberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.172.67.127

MALIN VESTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 15:27:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Maria Margareta Vester

Malin Vester

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.117.102

HÅKAN HÄLL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-14 10:19:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Stig Häll

Håkan Häll

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.103.159.2

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 12:20:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS PETER BROSTRÖM

Peter Brostrom

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.209.152.82

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-14 11:54:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Oskar Petter Walman

David Walman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.227.18.88