Årsredovisning

för

BRF Havstornet i Norrtälje Hamn

769633-2779

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	16

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Styrelsen för BRF Havstornet i Norrtälje Hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 bostadrättshavare.

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 bostadrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2025-03-31.

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	499
Summa	9 547

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

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, bil- och cykelpool
Sweax AB	Kundservice, fastighetsjour, teknisk- och ekonomisk förvaltning

Styrelsen
Från och med årsstämman den 29 maj 2024 har styrelsen haft följande sammansättning:

Johan Bergström	Ordförande, ledamot
Staffan Hagnell	Vice ordförande, ledamot
Clary Eriksson Bergström	Ledamot
Ulf Härnström	Ledamot
Philip Ekengren	Ledamot
Sture Franzén	Ledamot
Elin Nilsson	Suppleant
Anders Bergström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinare föreningsstämma är ledamöterna Johan Bergström, Philip Ekengren, Sture Franzén och Staffan Hagnell samt suppelanten Anders Bergström.

Styrelsen har under året haft 13 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 och extrastämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar. En extrastämma hölls 2024-03-25. På extratämman deltog 37 röstberättigade medlemmar (varav 2 fullmakter).

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 696 923 (-1 272 745). I resultatet ingår avskrivningar med 3 569 305 (3 797 497), exkluderar man avskrivningar blir resultatet +1 872 382 (+2 524 752). Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

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

Årsavgifterna höjdes med 6 % från den 1 januari 2024. Efter att ha antagit budgeten för räkenskapsåret 2025 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften från den 1 januari 2025.

Information om verksamhetsåret

Under de senaste tre åren har Brf Havstornet systematiskt arbetat för att bygga en stabil ekonomi. Genom att kontinuerligt effektivisera externa kostnader, riskminimera föreningens låneportfölj och aktivt förvalta kapitalet, har föreningen stått emot de utmaningar som har uppstått till följd av snabbt stigande inflation och räntehöjningar. Den andra halvan av 2024 har visat en positiv utveckling, där räntekurvorna nu börjar vända nedåt.

Som resultat av dessa åtgärder befinner sig föreningen i en ekonomiskt gynnsam position inför 2025. Det innebär att varken medlems- eller parkeringsavgifterna behöver justeras. Den beräknade budgeten för 2025 har även ett mindre överskott.

Fastighetsförvaltning och projekt genomförda under året

Under året slutfördes ett projekt som förbättrade den yttre delen av fastighetens entré. En ny stålkonstruktion med härdat glas installerades på sidoväggar och tak, vilket inte bara förhöjde byggnadens estetik utan även ökar säkerheten för in- och utpasserande, särskilt under vinterhalvåret då snö och is från fasaden kan utgöra en risk.

Föreningen har låtit ta fram ny logotyp som utvecklats i samarbete med programansvarig på Rodengymnasiet. En grafisk formgivningstävling bland eleverna resulterade i att Albin Gotthardsson blev vinnare, ett arbete som medlemmarna fick rösta på. Den fullständiga motiveringen för valet finns i föreningens medlemsbrev från juni 2024, som finns att läsa på föreningens hemsida, www.brfhavstornet.se.

En brandbesiktning har genomförts under året, och resultatet var positivt, vilket ytterligare stärker föreningens säkerhetsarbete.

Ekonomi och resultat för 2024

Föreningens ekonomiska resultat för 2024 var 487 tkr bättre än budgeterat. Det berodde huvudsakligen på att lägre räntekostnader än budgeterat erhölls då en tredjedel av föreningens lån omplacerades i slutet av december 2023. På den negativa sidan påverkades resultatet av Norrtälje Vatten och Avfalls höjda vattentaxan, där den nya avgiften som meddelades i december var 192 tkr högre än budgeterat. Dock, genom andra kostnadsbesparingar, lyckades föreningen hålla de totala kostnaderna (exklusive finansiella poster) i linje med budgeten.

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Finansiering

Föreningens strategi för att riskminimera räntekostnader har fortsatt under året. Genom att ha lån med olika löptider har föreningen lyckats hålla räntekostnaderna nere trots en stigande räntemarknad. Den vägda räntan på föreningens lån har aldrig överstigit 3,4 % under perioden 2022-2024. Den vägda räntan för helåret 2024 var 3,04 %. Det omförhandlade lånet som skrevs om i december 2024 kommer ge en ränteutgiftsbesparing på cirka 360 000 kronor, vilken får fullt genomslag 2025. Vid årsskiftet uppgick den vägda räntan till 2,69 %.

Parkering och garage

Vid årets slut förfogade föreningen över 43 garageplatser och 21 parkeringsplatser på mark. Av dessa var sex parkeringsplatser på föreningens egen mark och 28 garageplatser i den av föreningen delägda i gemensamhetsanläggningen Norrtälje Prämen GA:1. Övriga platser hyrde föreningen in från externa hyresvärdar.

Föreningen har ett avtal om ytterligare 35 garageplatser i Norrtälje Brännäset GA:1, men projektet är försenat på grund av juridiska och tekniska frågor som ännu inte är lösta. Under tiden fortsätter föreningen att hyra garageplatser från Norrtälje kommun och andra hyresvärdar.

Under året genomfördes en enkätundersökning bland de medlemmar som står i kö för garageplatser. Enkäten visade på ett behov av fler garageplatser i närområdet, men majoriteten av medlemmarna har för närvarande inte behov av elbilsladdning.

Stadgar och medlemsdialog

Föreningen antog nya stadgar under året för att anpassa sig till ny lagstiftning och för föreningen aktuella förhållanden. De inkluderade även förtydliganden om vad som föreningen respektive medlemmarna ansvarar för.

Styrelsen har skickat ut fem nyhetsbrev under året och uppdaterat föreningens hemsida för att ge medlemmarna frekvent och detaljerad information. Ett budgetmöte med medlemmarna hölls i november 2024. Trivselgruppen har arrangerat flera sammankomster för medlemmarna, samt gjort förbättringar i entrén och i utomhusmiljöerna.

Avtal

Styrelsen avtalade med Tele2 om ett snabbare bredband (500/500) och utökning av TV-utbudet till TV Bas HD. Avtalet startar 1 januari 2025 och löper på fem år.

Avtalet med Touch By Index Residence avseende conciergetjänst och Touch-appen förlängdes till den 30 april 2027.

Sammanfattningsvis har Brf Havstornet under 2024 fortsatt utvecklas positivt, både ekonomiskt och i fråga om fastighetsförvaltning. Föreningen ser med tillförsikt på 2025 och framåt.

Medlemsinformation

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets början fanns det 190 medlemmar i föreningen och vid räkenskapsårets slut 187. Det har under året skett 12 överlåtelser under året.

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	10 062	9 485	8 484	0
Resultat efter finansiella poster	-1 697	-1 273	-1 856	0
Soliditet (%)	80	79	79	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	840	779	720	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76	74	77	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 984	11 097	11 211	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 590	11 709	11 829	0
Räntekänslighet (%)	15	16	17	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	264	202	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	175	173	0
Kassaflöde	511	802	660	0
Amortering	1 081	1 081	1 081	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fastigheten färdigställdes 2021 varför nyckeltalen endast visas tre av fyra år.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnaderna som inte påverkar likviditeten samt ökade drifts- och räntekostnader. För att möte de ökade driftskostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet beslutade styrelsen att höja föreningens avgifter med 6% från den 1 januari 2024.

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	247	-2 103	-1 273	**462 567**
Disposition av föregående års resultat:			247	-1 520	1 273	**0**
Årets resultat					-1 697	**-1 697**
Belopp vid årets utgång	**265 695**	**200 000**	**494**	**-3 623**	**-1 697**	**460 870**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 622 364
årets förlust	-1 696 923
	-5 319 287
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	741 000
i ny räkning överföres	-6 060 287
	-5 319 287

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

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	10 061 821	9 484 938
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**10 061 821**	**9 484 938**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 095 074	-4 606 848
Övriga externa kostnader	5	-70 559	-68 616
Personalkostnader	6	-253 178	-211 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 569 305	-3 797 497
Summa rörelsekostnader		**-8 988 116**	**-8 683 996**
Rörelseresultat		**1 073 705**	**800 942**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		422 564	321 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 193 192	-2 395 058
Summa finansiella poster		**-2 770 628**	**-2 073 687**
Resultat efter finansiella poster		**-1 696 923**	**-1 272 745**
Resultat före skatt		**-1 696 923**	**-1 272 745**
Årets resultat		**-1 696 923**	**-1 272 745**

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	553 403 164	566 024 572
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 467	37 007
Summa materiella anläggningstillgångar		**553 431 631**	**566 061 579**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i samfälligheter	9	9 294 740	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**9 294 740**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**562 726 371**	**566 061 579**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 436 164	1 456 802
Övriga fordringar		5 603	1 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	436 447	311 603
Summa kortfristiga fordringar		**1 878 214**	**1 769 628**
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	14 813 451	14 302 066
Summa kassa och bank		**14 813 451**	**14 302 066**
Summa omsättningstillgångar		**16 691 665**	**16 071 694**
SUMMA TILLGÅNGAR		**579 418 036**	**582 133 273**

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		265 694 998	265 694 998
Upplåtelseavgift		200 000 002	200 000 002
Fond för yttre underhåll		494 000	247 000
Summa bundet eget kapital		**466 189 000**	**465 942 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 622 364	-2 102 619
Årets resultat		-1 696 923	-1 272 745
Summa fritt eget kapital		**-5 319 287**	**-3 375 364**
Summa eget kapital		**460 869 713**	**462 566 636**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	12	9 625 000	9 625 000
Summa avsättningar		**9 625 000**	**9 625 000**
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		69 369 300	70 990 920
Summa långfristiga skulder		**69 369 300**	**70 990 920**
Kortfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	35 495 460	34 954 920
Leverantörsskulder		620 111	605 698
Skatteskulder		161 200	161 200
Övriga skulder	15	361 849	360 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 915 403	2 868 221
Summa kortfristiga skulder		**39 554 023**	**38 950 717**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**579 418 036**	**582 133 273**

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 696 923	-1 272 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 569 305	3 797 497
Betald skatt		-4 380	-442 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 868 002**	**2 081 993**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		20 638	-89 274
Förändring av kortfristiga fordringar		-124 844	-102 646
Förändring av leverantörsskulder		14 414	110 478
Förändring av kortfristiga skulder		48 352	-69 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 826 562**	**1 931 235**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-234 097	-47 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-234 097**	**-47 880**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 081 080	-1 081 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 081 080**	**-1 081 080**
Årets kassaflöde		**511 385**	**802 275**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		14 302 066	13 499 791
Likvida medel vid årets slut		**14 813 451**	**14 302 066**

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

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 medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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
Kassaflödesanlaysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000
	150 000 000	**150 000 000**

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 152 131	6 747 294
Hyror lokaler	1 271 983	1 199 085
Hyror garage och parkeringsplatser	1 034 714	1 029 030
Debiterade vattenavgifter	179 214	161 554
Debiterade elavgifter laddstolpar	15 554	18 329
Debiterade bredbandsavgifter *	257 040	120 666
Utdelning från samfälligheten	124 734	85 653
Vidarefaktureringar	5 880	8 250
Övriga intäkter från medlemmar	20 571	44 832
Övriga intäkter och ersättningar	0	70 245
	10 061 821	**9 484 938**

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

* 2023 avser juli-dec

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	566 720	538 836
Systematiskt brandskyddsarbete	113 457	65 955
Serviceavtal	624 217	649 272
Besiktningar	0	5 009
Reparationer	96 106	15 732
Underhåll	0	111 194
El	267 030	355 885
Uppvärmning	723 772	557 428
Vatten	979 951	692 894
Avfall	437 520	406 290
Fastighetsförsäkring	158 391	147 204
Hyra parkeringsplatser	825 673	848 723
Bredband, kabel-tv	202 428	104 048
Fastighetsskatt och avgift	80 600	80 600
Vidarefakturerad kostnad	5 880	8 250
Förbruktningsinventarier och material	13 329	19 527
	5 095 074	**4 606 847**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Inkasso och KFM-avgifter gentemot tredje part	2 175	5 170
Ersättningar till revisor	14 920	21 250
Övriga förvaltningskostnader	15 371	18 911
IT-tjänster, porto, kontorskostnader	6 149	5 938
Bankkostnader	10 394	8 927
Föreningsavgifter	8 420	8 420
Övriga kostnader	13 130	0
	70 559	**68 616**

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	201 953	167 562
Sociala kostnader	51 225	43 473
Totala arvoden och sociala kostnader	**253 178**	**211 035**

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 608 180	573 603 000
Byggnad	239 277	0
Omklassificeringar	-9 294 740	0
Pågående ny till och ombyggnad*	-5 180	5 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**564 547 537**	**573 608 180**
Ingående avskrivningar	-7 583 608	-3 791 804
Årets avskrivningar	-3 560 765	-3 791 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 144 373**	**-7 583 608**
Utgående redovisat värde	**553 403 164**	**566 024 572**
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	434 816 680	447 438 088
Bokfört värde mark	118 586 484	118 586 484
	553 403 164	**566 024 572**

*Tak till entré

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 700	0
Inköp*	0	42 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**42 700**	**42 700**
Ingående avskrivningar	-5 693	0
Årets avskrivningar	-8 540	-5 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 233**	**-5 693**
Utgående redovisat värde	**28 467**	**37 007**

*Säkerhetssystem

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Not 9 Andelar i samfälligheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	9 294 740	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 294 740**	**0**
Utgående redovisat värde	**9 294 740**	**0**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Hyreskostnader parkeringsplatser	159 775	215 832
Föreningsavgifter	8 420	0
Försäkringspremier	40 394	37 209
Serviceavtal	164 745	41 052
Ränteintäkter	0	17 510
Bredband	63 113	0
	436 447	**311 603**

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto och sparkonto	1 375 443	2 011 212
SBAB placeringskonto	13 428 007	12 290 854
Mynt, Fortnox betalkort	10 000	0
	14 813 450	**14 302 066**

Not 12 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalad investeringskostnad GA	9 625 000	9 625 000
	9 625 000	**9 625 000**

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristig och kortfristig post

Föreningens banklån om totalt 104 864 760 (105 945 840) kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	69 369 300	70 990 920
	69 369 300	**70 990 920**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 495 460	34 954 920
	35 495 460	**34 954 920**

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea lån nr 679	1,59	2026-12-16	34 954 920	34 954 920
Nordea lån nr 952	4,01	2024-12-18	0	34 954 920
Nordea lån nr 478	3,63	2025-11-20	18 018 000	18 018 000
Nordea lån nr 486	3,37	2027-11-19	18 018 000	18 018 000
Nordea lån nr 285	2,96	2025-12-18	16 936 920	0
Nordea lån nr 293	2,99	2028-12-20	16 936 920	0
			104 864 760	**105 945 840**
Varav kortfristig del			35 495 460	34 954 920

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. Den vägda ränta uppgick till 2,69% per den 31 december 2024.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	36 900	36 900
Moms	324 949	323 778
	361 849	**360 678**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade intäkter avseende avisering Q1	2 486 964	2 484 437
Revisionsarvode	20 000	20 000
Styrelsearvode och arbetsgivaravgifter	153 745	140 865
Räntekostnader	79 437	80 563
El-, uppvärmning- och vattenkostnader	125 676	142 356
Övriga fastighetskostnader	49 581	0
	2 915 403	**2 868 221**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 20 mars 2025 genomförde föreningen en extra amortering om 1 081 080 kronor på fastighetslånet hos Nordea. Det extra amorteringsbeloppet motsvarade den ordinarie årliga amorteringen. Beslutet möjliggjordes av föreningens goda likviditet och starka kassaposition.

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

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
Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Transaktion 09222115557546011864 Signerat SH, JB, CEB, UH, PE, SF, AL

Verifikat

Transaktion 09222115557546011864

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Havstornet
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-05-06 14:18:17 CEST (+0200) av Felicia Pihl (FP)
Färdigställt 2025-05-07 04:25:13 CEST (+0200)

Initierare

Felicia Pihl (FP)
Sweax AB
felicia.pihl@sweax.se

Signerare

Staffan Hagnell (SH)
Identifierad med svenskt BankID som "Hans Mikael Staffan Hagnell"
Brf havstornet
staffan.hagnell@ip.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Mikael Staffan Hagnell"
Signerade 2025-05-06 22:21:35 CEST (+0200)

Johan Bergström (JB)
Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN WILHELM BERGSTRÖM"
Brf havstornet
johan4810@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN WILHELM BERGSTRÖM"
Signerade 2025-05-06 16:47:31 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557546011864

Clary Eriksson Bergström (CEB)
Identifierad med svenskt BankID som "Clary Eriksson Bergström"
Brf Havstornet
clary_eriksson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clary Eriksson Bergström"
Signerade 2025-05-06 17:39:46 CEST (+0200)

Ulf Härnström (UH)
Identifierad med svenskt BankID som "Ulf Fredrik Härnström"
Brf Havstornet
ulfharnstrom@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Fredrik Härnström"
Signerade 2025-05-06 17:44:57 CEST (+0200)

Philip Ekengren (PE)
Identifierad med svenskt BankID som "PHILIP MIKAEL EKENGREN"
Brf Havstornet
philip.ekengren@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP MIKAEL EKENGREN"
Signerade 2025-05-06 17:48:51 CEST (+0200)

Sture Franzén (SF)
Identifierad med svenskt BankID som "Sture Harry Franzén"
Brf Havstornet
sture@iosfranzen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sture Harry Franzén"
Signerade 2025-05-06 21:32:05 CEST (+0200)

Alexandra Lindqvist (AL)
Identifierad med svenskt BankID som "Alexandra Camilla L Lindqvist"
alexandra@hammarbergs.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexandra Camilla L Lindqvist"
Signerade 2025-05-07 04:25:13 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557546011864

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