

Årsredovisning för
Brf Hamnhus 1 i Norrtälje
769632-4438

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Hamnhus i Norrtälje 1, org.nr. 769632-4438, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt att upplåta lokaler med hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen bildades 2016. I slutet av detta år övertog föreningen ägandet till fastigheten Ångkvarnen 1 i hamnområdet i Norrtälje som är ett nytt, attraktivt bostadsområde i stadens centrum. På fastigheten uppfördes ett bostadshus med namnet Hamnhus 1, som stod färdigt 2018.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Mer information om föreningen och fastigheten finns på föreningens hemsida www.brfhamnhus1.se. Närmare upplysningar om fastigheten lämnas också nedan.

Styrelsen och dess arbete

Efter den ordinarie föreningsstämman 2024-05-06 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Kjell Hansson, ordförande (vald på två år)

Staffan Riben (vald på ett år)

Ninni Thunberg (vald på ett år)

Anna Vogel (vald på två år 2023)

Robert Öström (vald på ett år)

Suppleant:

Rose-Marie Collins (vald på ett år)

Föreningens revisor är auktoriserade revisorn Alexandra Lindqvist med auktoriserade revisorn Karin Hammarberg som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Viktigare händelser under året

Vid den ordinarie föreningsstämman bekräftades, med anledning av en motion, tidigare stämmobeslut att inglasning av balkonger på huset inte ska ske.

De avslutande åtgärderna efter 5-årsbesiktningen 2023 genomfördes under våren och sommaren.

Den pågående och planerade nedstängningen av 2G- och 3G-näten har gjort det nödvändigt att uppgradera utrustningen till husets larmsystem och till nödtelefonerna i den fem hissarna för anslutning via 4G- och 5G-näten.

KH
NT
SM
AV
@

Ventilationssystemet till restauranglokalen (Den Gyllene Råven) har modifierats genom utbyte av värmeväxlare, för att lösa problem med matos i restaurangen. Denna investering, som givit ett gott resultat, leder till en justering av lokalhyran.

Utsatta delar av ekpartierna runt fönster och entréer i gatuplanet har slipats och ytbehandlats. Detta måste göras årligen för att förhindra mer omfattande och bestående skador.

De icke öppningsbara fönstren i trapphusen i två entréer mot innergården har rengjorts. Detta kunde ske med användning av teleskopskaft och utan byggställning.

Styrelsen har uppdaterat den långsiktiga underhållsplanen, med sikte på den närmaste 10-årsperioden.

De utslitna fjädrarna till garageporten har bytts ut. Erfarenheten visar att byte av fjädrar av nuvarande kvalitet måste göras ca vartannat år. Styrelsen undersöker möjligheten att anskaffa fjädrar med längre livslängd.

En webbkamera har installerats i garagedofarten, för att öka säkerheten mot obehörigt tillträde till huset.

Ett nytt system för öppning av garageporten med hjälp av mobiltelefon har anskaffats. Därmed kan de hittillsvarande fjärrkontrollerna gradvis avvecklas.

Obligatorisk ventilationskontroll, inklusive rensning av kanaler, genomfördes under hösten, tre år efter föregående OVK. Kontrollen visade att kraven på god ventilation är uppfyllda.

Den ekonomiska förvaltningen överförs fr.o.m. 2025 från Redab till Ekonomi Roslagen, som redan tidigare assisterat Redab med detta.

Medlemmar

Föreningen har f.n. 107 medlemmar, vilka innehar husets 68 bostadsrätter.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits och sex nya medlemmar välkomnats.

Finansiering och försäkring

Föreningen har tre lån, alla i Danske Bank, vid utgången av året uppgående till sammanlagt 92 342 000 kr. Ett lån omsattes mot slutet av året, till en betydligt lägre ränta än tidigare. Lånevillkoren i sammanfattning framgår av Not 14. Lånen amorterades under året med 1 700 000 kr. Sedan 2018 har föreningens banklån amorterats med sammanlagt 6 575 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom ett gruppavtal förmedlat av organisationen Bostadsrätterna, där föreningen är medlem, och försäkringsmäklarna Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam. Försäkringen innefattar inte bostadsrättstillägg. Medlemmarna uppmanas att teckna ett sådant tillägg till hemförsäkringen.

Information om fastigheten

Hamnhus 1 uppfördes under åren 2016–2018.

Föreningen är ägare till fastigheten (Ångkvarnen 1 i Norrtälje). Tomten har en yta på 2 400 kvm.

Byggnaden innehåller 68 lägenheter med en sammanlagd boyta på 5 818 kvm. Alla lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Ytorna för de förråd som tillhör bostadsrätterna har på ritning uppmätts till 253 kvm. Sammanlagd yta upplåten med bostadsrätt uppgår således till 6 071 kvm.

bH

Si

MT & S

W

Byggnaden innehåller också kommersiella lokaler med en yta på 453 kvm. Garagets yta, där platserna hyrs ut till medlemmarna, har på ritning uppmätts till 1 272 kvm.

Den sammanlagda yta som upplåtits med bostadsrätt eller hyrs ut uppgår därmed till 7 796 kvm.

Lägenheternas fördelning på storlek framgår av följande sammanställning:

<i>Tabell 1 – Antal lgh efter storlek</i>		
<i>Antal rum</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Antal lgh</i>
5 rok	128	1
4 rok	122 – 81	17
3 rok	95 – 77	36
2 rok	79 – 48	14

En lokal är uthyrd till restaurang Den Gyllene Råven. Hyresavtalet löper till 2026-05-31.

Ytterligare en lokal är uthyrd till Magnusson Mäklari. Hyresavtalet löper till 2026-09-30.

För bägge avtalen gäller nio månaders uppsägningstid och automatisk, 3-årig förlängning vid utebliven uppsägning.

I husets källarplan finns garage med 44 parkeringsplatser. Föreningen har en kölista för parkeringsplatser som kan bli lediga. Ledningar och kopplingsdosor är installerade som möjliggör anslutning av laddboxar vid alla garageplatser. F.n. är 14 laddboxar installerade.

Huset uppvärms med fjärrvärme från Norrtälje Energi.

Via husets interna fibernät har föreningen ett gruppabonnemang för bredband och TV till alla husets lägenheter, f.n. med Telia som tjänsteleverantör.

Föreningen upprättade år 2020 en långsiktig underhållsplan med hjälp av konsultföretaget Bylero. Planen har uppdaterats av styrelsen under året. Underhållsbehoven bedöms vara måttliga fram till 2035. Planen är ett av styrelsens underlag för det årliga budgetarbetet.

Ekonomisk utveckling

I följande flerårsöversikt visas sammanfattande finansiell information för år 2024 jämfört med utfallet för åren 2021–2023. Fr.om. 2023 visar översikten uppdaterade nyckeltal som svarar mot Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1)

Handwritten signatures and initials:
KLL
Meli
Dr
W

Tabell 2 – Flerårsöversikt				
	2024	2023	2022	2021
1. Rörelsens intäkter, tkr	6 948	6 047	5 342	5 080
2. Rörelsens kostnader, tkr	-3 010	-2 387	-2 700	-2113
3. Avskrivningar, tkr	-3 586	-3 580	-3 442	-3 438
4. Räntor, tkr	-3 153	-2 129	-1 360	-1 343
5. Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 755	-2 001	-2 160	-1 815
6. Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr ¹	851	723		
7. Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	74	73		
8. Energikostnad per kvadratmeter, kr	205	160		
9. Soliditet, %	71,8	71,7	71,5	71,5
10. Taxeringsvärde, tkr	159 579	159 579	159 579	125 870
11. ... varav byggnad, tkr	132 600	132 600	132 600	101 800
12. Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	58	59	60	77
13. Skulder per kvadratmeter, kr	11 845	12 063		
14. Skulder per kvm bostadsrättsyta, kr	15 210	15 490		
15. Skuldränta, %	3,4	2,2	1,4	1,4
16. Räntekänslighet, %	18	21		
17. Sparande per kvadratmeter, kr	107	202		
18. Reservering underhållsfond, tkr	-252	-252	-252	-252

För definitioner av vissa nyckeltal och begrepp, se Not 1 Redovisningsprinciper.

¹ Årsavgift inkluderar värme, vatten, el, som debiteras efter individuell förbrukning, samt bredband och TV

KA
MT
RV
S
W

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett förlustresultat för året på 2 755 tkr efter avskrivningar och finansiellt netto. Hyror och avgifter höjdes betydligt, för att möta främst de högre räntekostnaderna. Trots detta försämrades resultatet jämfört med 2023, framför allt beroende på oförutsett stora kommunala taxehöjningar för värme, vatten och avlopp.

Kassaflödet från den löpande verksamheten, eller föreningens sparande, var dock positivt, vilket varit fallet också för alla tidigare verksamhetsår. Sparandet har bland annat använts för amorteringar, sammanlagt ca 6 575 tkr sedan 2018.

Det är styrelsens mål att avgifterna över tid ska täcka de löpande driftkostnaderna och räntekostnaderna samt skapa tillräckligt utrymme för underhåll som upprätthåller husets värde och för fortsatt amortering av låneskulden. Enligt denna policy har höjningar av avgifterna genomförts 2021, 2023 och 2024. Efter omsättning av ett av föreningens lån sjunker räntekostnaderna för det kommande året, och avgifterna har därför t.v. lämnats oförändrade för 2025.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen från 2020, med ledning av erfarenheterna från de första årens drift. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer att finnas behov av större, planerade underhållsåtgärder under de närmaste åren. Större sådana åtgärder i framtiden kommer att kunna finansieras genom det fortsatta sparandet, eller, om nödvändigt, genom upptagande av nya lån inom det utrymme som skapas genom de löpande amorteringarna.

Förändring av eget kapital

Förändringen av det egna kapitalet framgår av följande tabell.

Tabell 3 – Förändring av eget kapital (kr)					
	Medlems- insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årsresultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	254 625 000	1 006 960	-9 240 148	-2 000 513	244 391 299
Inbetalda insatser	192 000				192 000
Disposition av föregående års resultat		251 740	-2 252 253	2 000 513	-
Årets resultat				-2 754 781	-2 754 781
Vid årets slut	254 817 000	1 258 700	-11 492 401	-2 754 781	241 828 518

MT Sni
N
KHL
Z

Förslag till behandling av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-11 492 401
årets förlust	-2 754 781
Totalt	<u>-14 247 182</u>
Styrelsen föreslår	
avsättning till yttre reparationsfond	251 740
balanseras i ny räkning	<u>-14 498 922</u>
Summa	-14 247 182

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

kd
SM
AV 


Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 948 250	5 990 796
Övriga rörelseintäkter		-	56 019
		<u>6 948 250</u>	<u>6 046 815</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-201 661	-48 397
Driftkostnader	4	-330 318	-299 127
Skatt och försäkring	5	-163 833	-163 240
Taxebundna kostnader	6	-2 085 510	-1 633 690
Övriga kostnader	7	-31 179	-12 352
Förvaltningskostnader	8	-113 314	-148 408
Personalkostnader	9	-84 144	-84 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-3 585 708	-3 577 942
		<u>352 583</u>	<u>79 515</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 358	48 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 152 722	-2 128 501
		<u>-2 754 781</u>	<u>-2 000 513</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>-2 754 781</u>	<u>-2 000 513</u>
Resultat före skatt			
		<u>-2 754 781</u>	<u>-2 000 513</u>
Årets resultat			
		<u>-2 754 781</u>	<u>-2 000 513</u>

SRI
 RU
 CH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	332 875 006	336 307 006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	153 460	227 828
Inventarier, verktyg och installationer	11	552 435	489 400
		<u>333 580 901</u>	<u>337 024 234</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>333 580 901</u>	<u>337 024 234</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 123 996	1 094 042
Övriga fordringar	13	1 067 457	1 170 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 432	225 905
		<u>2 349 885</u>	<u>2 490 657</u>
<i>Kassa och bank</i>		992 018	1 427 866
Summa omsättningstillgångar		<u>3 341 903</u>	<u>3 918 523</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>336 922 804</u>	<u>340 942 757</u>



 ST
 KH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		254 817 000	254 625 000
Fond för yttre underhåll		1 258 700	1 006 960
		<u>256 075 700</u>	<u>255 631 960</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 492 401	-9 240 148
Årets resultat		-2 754 781	-2 000 513
		<u>-14 247 182</u>	<u>-11 240 661</u>
Summa eget kapital		<u>241 828 518</u>	<u>244 391 299</u>
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	14,15	28 775 000	63 542 000
		<u>28 775 000</u>	<u>63 542 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,15	63 567 000	30 500 000
Leverantörsskulder		515 555	318 965
Skatteskulder		191 580	195 180
Övriga kortfristiga skulder	16	7 983	42 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 037 168	1 952 757
		<u>66 319 286</u>	<u>33 009 458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>336 922 804</u>	<u>340 942 757</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 754 781	-2 000 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 585 708	3 577 942
	<u>830 927</u>	<u>1 577 429</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	830 927	1 577 429
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	31 486	-173 226
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	251 123	105 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 113 536	1 509 307
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser	192 000	
Investeringar	-142 375	-109 691
Kassaflöde från investeringsverksamheten	49 625	-109 691
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån bank	-1 700 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 700 000	-1 700 000
Årets kassaflöde	-536 839	-300 384
Likvida medel vid årets början	2 596 312	2 896 696
Likvida medel vid årets slut	2 059 473	2 596 312

KTH
SPi
STU
EKT

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabeloppet) om ersättning erhålls i likvida medel direkt vid leveransdag. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Föreningen tillämpar komponentavskrivning och komponentindelning har skett. Byggnationen är färdigställd och avskrivningar inleddes from 1 januari 2019.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	
Stomme/grund	150
Yttre ytskikt	40
Inre ytskikt	30
VA/Värme/Teknik	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Skatt

Fastighetens har åsatts värdeår 2018, vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostadslägenhet till år 2033.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet för lokal.

Eftersom föreningen upplåter och hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

STH
AV
②

Definitioner av begrepp i flerårsöversikten

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift

Inkluderar medlemmarnas årsavgifter för bostadsrätterna, den obligatoriska avgiften för gruppabonnemang av bredband och TV samt debiteringen på hushållen av deras elförbrukning. För 2024 uppgick detta belopp till 5 163 801 kr.

Energikostnad

Föreningens samtliga kostnader för el, uppvärmning och vatten. Kostnaden för hushållens förbrukning av el, som mäts individuellt och vidaredebiteras, ingår. För 2024 uppgick beloppet till 1 597 940 kr.

Kvadratmeter

Det sammanlagda antalet kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt (lägenheterna och förråd) och med hyresrätt (lokaler och garage). Denna yta uppgår till 7 796 kvm.

Bostadsrättsyta

Antalet kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt (lägenheterna och förråd). Denna yta uppgår till 6 071 kvm.

Räntekänslighet

De räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med begreppet årsavgift. Indikerar med hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar och, i förekommande fall, årets kostnader för utrangeringar och planerat underhåll, exklusive väsentliga intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

SM
SU
W

Not 2 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Årsavgifter	4 753 384	3 985 101
Hysesintäkter lokaler	987 667	932 423
Hysesintäkter garage	722 131	604 080
Överlåtelseavgift	4 298	6 400
Pantsättningsavgift	573	483
Avgift andrahandsuthyrning	4 689	
Gruppabonnemang bredband och TV	212 160	212 160
Laddbox	38 880	29 600
Intäkt el	26 204	27 760
Debiterad el	198 257	192 789
Öresutjämning	7	1
Nettoomsättning	6 948 250	5 990 797
Erhållna offentliga stöd		
Elstöd	-	56 019
Övriga rörelseintäkter	-	56 019
	6 948 250	6 046 816

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Reparation bostäder		0
Underhåll av ekpartier	10 501	-
Reparation hissar	81 367	2 888
Hiss, serviceavtal	69 048	34 200
Reparation av garage och p-platser	40 745	11 309
	201 661	48 397

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 510	58 467
Snöröjning/sandsopning	24 057	30 552
Städ	31 425	50 114
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	28 855	63 140
Markskötsel	66 525	86 711
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	110 172	
Besiktning hiss	7 978	10 142
Reparation ventilation	10 796	
	330 318	299 126

Not 5 Skatt och försäkring

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	68 043	65 650
Fastighetsskatt (avser kommersiella lokaler)	95 790	97 590
	163 833	163 240

KTH

 AV (W)

Not 6 Taxebundna kostnader

	2024	2023
EI	415 270	376 904
Uppvärmning	534 087	389 611
Vatten	648 583	482 138
Sophämtning	252 000	231 057
Mätaravläsning laddbox	21 824	10 695
Gruppabonnemang bredband och TV	213 747	143 286
	<u>2 085 511</u>	<u>1 633 691</u>

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Medlemskap Bostadsrätterna	6 780	6 780
Telekommunikation	1 695	461
Bankavgifter	5 584	3 308
Övriga kostnader	17 120	1 803
	<u>31 179</u>	<u>12 352</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Ersättning revisor	13 195	12 751
Föreningsstämma	1 029	
Arvode förvaltning	98 598	101 419
Övriga förvaltningskostnader	492	4 901
Konsultarvoden		29 337
	<u>113 314</u>	<u>148 408</u>

Not 9 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	72 500	72 500
Arbetsgivaravgifter på arvoden	11 644	11 644
	<u>84 144</u>	<u>84 144</u>

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret

MT KH
SMi
N
W

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	336 307 006	339 739 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 307 006	339 739 006
-Årets avskrivning	-3 432 000	-3 432 000
Redovisat värde vid årets slut	332 875 006	336 307 006
Redovisat värde byggnader	229 916 731	233 348 731
Redovisat värde mark	102 958 275	102 958 275
	332 875 006	336 307 006
Taxeringsvärde byggnader	132 600 000	132 600 000
Taxeringsvärde mark	26 979 000	26 979 000
	159 579 000	159 579 000

Not 11 installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	611 750	611 750
-Nyanskaffningar	185 375	
	797 125	611 750
-Vid årets början	-122 350	
-Årets avskrivning	-122 340	-122 350
	-244 690	-122 350
Redovisat värde vid årets slut	552 435	489 400

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar och omklassificering av pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Maskiner (laddboxar och nät)	267 247	157 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 247	157 558
Årets anskaffningar (4 st laddboxar)		109 689
Vid årets början	-39 419	-15 827
Årets avskrivning	-31 368	-23 592
Redovisat värde vid årets slut	196 460	227 828
Om-klassificeringar installation för laddboxar	-43 000	
Redovisat värde vid årets slut	153 460	227 828

Anskaffningsvärdet för laddboxar har minskats med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket på sammanlagt 164 500 kr.

KH

 SW

 NT

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Behållning på föreningens klientmedelskonto hos Redab (tidigare är redovisat under Kassa och bank)	1 067 457	1 168 448
	1 067 457	1 168 448

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske bank (bunden ränta)	1,42	2025-09-30	31 725 000	32 025 000
Danske bank (bunden ränta)	4,48	2025-12-30	31 242 000	31 642 000
Danske bank (bunden ränta)	4,57	2024-10-31		30 375 000
Danske bank (bunden ränta)	2,71	2026-12-30	29 375 000	
		Summa	92 342 000	94 042 000
Långfristig del av skuld			28 775 000	63 542 000
Kortfristig del av skuld			63 567 000	30 500 000

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2021 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från balansdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristiga.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar/Pantbrev	108 942 000	108 942 000
Summa ställda säkerheter	108 942 000	108 942 000

Not 15 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	4 800 000	4 800 000
Amortering efter 5 år	85 842 000	88 042 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Moms	7 983	42 556
	7 983	42 556

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Beräkn.sociala avgifter styrelsearvode	18 168	18 168
Styrelsearvode	57 825	57 825
Räntekostnader	7 351	18 114
Ventilation OVK	110 172	
Värmekostnader	64 276	58 583
Elkostnader	40 604	59 686
Förskottsbetalda och aviserade intäkter	1 738 772	1 740 381
	2 037 168	1 952 757

Handwritten signature and initials:
kll
ERT 8/11/24
SV (W)

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtal har träffats med Den Gyllene Råven om justering av hyran för restauranglokalen med anledning av investeringen för att uppgradera ventilationssystemet.

Underskrifter

Norrtälje 2025-03-18



Kjell Hansson
Ordförande



Robert Östöm



Anna Vogel



Ninni Thunberg



Staffan Riben

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-19



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnhus 1 i Norrtälje

Org.nr 769632-4438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnhus 1 i Norrtälje för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 Hamnhus 1 i Norrtälje för räkenskapsåret 2024 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 försummelse 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 19 mars 2025



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor