

Årsredovisning för  
**Brf Hamnhus 1 i Norrtälje**  
769632-4438

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Hamnhus i Norrtälje 1, org.nr. 769632-4438, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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. På fastigheten uppfördes ett bostadshus med namnet Hamnhus 1. Detta var det första nya bostadshuset som byggdes i Norrtälje Hamn, som är under utveckling till ett modernt bostadsområde längs Norrtäljeviken.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Mer information om föreningen och fastigheten finns på föreningens hemsida [www.brfhamnhus1.se](http://www.brfhamnhus1.se). Närmare upplysningar om fastigheten lämnas också nedan.

### Styrelsen och dess arbete

Efter den ordinarie föreningsstämman 2023-05-09 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Kjell Hansson, ordförande (vald på två år 2022)

Leif Nyström (avliden i februari 2024)

Ninni Thunberg (vald på ett år)

Anna Vogel (vald på två år)

Robert Öström (vald på ett år)

Suppleanter:

Rose-Marie Collins (vald på ett år)

Staffan Riben (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 föreningsstämman 2023-05-09 behandlades en motion om att ompröva beslut från 2020 och 2021 att inglasning inte ska ske av de balkonger på huset där detta enligt gällande bestämmelser skulle kunna vara möjligt. Motionen avslogs av stämman – tidigare beslut att inglasning inte ska ske kvarstår således.

Stämman godkände ett förslag från styrelsen att outnyttjade utrymmen ovanför lägenheter på plan 5 ska kunna upplåtas, mot ersättning, och införlivas med dessa lägenheter för inredning av loft. Byggnämnan, konstruktionsritningar av godkänd konstruktör samt byggnadsarbeten bekostas av lägenhetsinnehavaren. En sådan upplåtelse har skett under året.

Styrelsen har, i samråd med hyresgästen Den Gyllene Råven, låtit genomföra en utredning om ägandet av inventarier och utrustning i restauranglokalen och ansvaret för skötsel och underhåll.

En efterkalkyl av investeringen 2022 i solceller och individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukning har genomförts. Solcellerna genererade under de första 12 månadernas drift ca 22 000 kWh, ca 10 % mer än antagandet inför investeringsbeslutet. I jämförelse med ett teoretiskt fall utan solceller och IMD visade efterkalkylen mycket god lönsamhet för investeringen.

5-årsbesiktning av byggnadsarbetena har genomförts under hösten. Arbeten för att åtgärda konstaterade brister har påbörjats, och kommer att fortsätta under 2024.

KA mi  
sw  
NT

Skydds balkar har monterats i garaget för att förhindra skador på väggarna vid parkering.

Ytterligare sex laddboxar för installation i garaget har beställts. Efter montering av fem av dessa var 14 laddboxar installerade och i drift vid årsskiftet.

Ett nytt avtal med Roslagens Energi- och Driftteknik AB (Redab) för teknisk och ekonomisk förvaltning har tecknats. Det nya avtalet innebär reducerade kostnader för flera moment i uppdraget om teknisk förvaltning.

För att spara energi har tillförseln av fjärrvärme till huset och användningen av takvärme optimerats.

### Medlemmar

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

Under året har fem bostadsrätter överlåtits till nya innehavare.

### Finansiering och försäkring

Föreningen har tre lån, alla i Danske Bank, vid utgången av året uppgående till sammanlagt 94 042 000 kr. Lånevillkoren i sammanfattning framgår av Not 14. Lånen amorterades under året med sammanlagt 1 700 000 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.

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:

Tabell 1 – Antal lgh efter storlek		
Antal rum	Yta kvm	Antal lgh
5 r o k	128	1
4 r o k	122 – 81	17
3 r o k	95 – 77	36
2 r o k	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 Mäkleri. 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.

*Handwritten signatures and initials:*  
ZU  
SU  
Smi  
O  
NT

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. Enligt denna plan, som bygger på genomsnittliga erfarenhetsdata från underhåll av ett stort antal fastigheter i Sverige, bedöms underhållsbehoven vara små fram t.o.m. 2025, för att sedan öka. Det är styrelsens avsikt att uppdatera planen med ledning av erfarenheterna från de första årens drift.

## Ekonomisk utveckling

I följande flerårsöversikt visas sammanfattande finansiell information för år 2023 jämfört med utfallet för åren 2020–2022. Översikten har uppdaterats jämfört med tidigare årsredovisningar för att svara mot Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1). I enlighet med dessa anvisningar har några nya nyckeltal lagts till och definitioner av vissa begrepp uppdaterats. De nya eller uppdaterade nyckeltalen visas endast för år 2023.

<b>Tabell 2 – Flerårsöversikt</b>				
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1. Rörelsens intäkter, tkr</b>	6 047	5 342	5 080	4 749
<b>2. Rörelsens kostnader, tkr</b>	-2 387	-2 700	-2113	-1 676
<b>3. Avskrivningar, tkr</b>	-3 580	-3 442	-3 438	-3 432
<b>4. Räntor, tkr</b>	-2 129	-1 360	-1 343	-1 407
<b>5. Resultat efter finansiella poster, tkr</b>	-2 001	-2 160	-1 815	-1 766
<b>6. Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr</b>	723			
<b>7. Årsavgift i % av totala rörelseintäkter</b>	73			
<b>8. Energikostnad per kvadratmeter, kr</b>	160			
<b>9. Soliditet, %</b>	71,7	71,5	71,5	71,5
<b>10. Taxeringsvärde, tkr</b>	159 579	159 579	125 870	125 870
<b>11. ... varav byggnad, tkr</b>	132 600	132 600	101 800	101 800
<b>12. Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %</b>	59	60	77	78
<b>13. Skulder per kvadratmeter, kr</b>	12 063			
<b>14. Skulder per kvm bostadsrättsyta, kr</b>	15 490			
<b>15. Skuldränta, %</b>	2,2	1,4	1,4	1,4
<b>16. Räntekänslighet, %</b>	21			
<b>17. Sparande per kvadratmeter</b>	202			
<b>18. Reservering underhållsfond, tkr</b>	-252	-252	-252	-252

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

EH gri  
NF  
3

### Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett förlustresultat för året på 2 001 tkr efter avskrivningar och finansiellt netto. Liknande förlustresultat har redovisats också för tidigare år.

Kassaflödet från den löpande verksamheten, eller föreningens sparande, har dock varit positivt för alla verksamhetsår. Detta sparande har använts för amortering på lånen och för vissa investeringar. Sammanlagt har ca 4 miljoner kr amorterats åren 2019–2023.

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 avgiftshöjningar genomförts 2021, 2023 och inför 2024, i första hand för att möta de stigande räntekostnaderna.

Ett av föreningens lån löper fortsatt med förhållandevis låg ränta (se Not 14) till hösten 2025, medan de övriga två har omplacerats till det högre ränteläge som gällde hösten 2023.

Styrelsen har genomfört olika åtgärder för att begränsa ökningen i driftkostnaderna, bl.a genom ett nytt avtal om teknisk förvaltning med lägre kostnader, investeringen i solceller och IMD och optimering av energiförbrukningen. Styrelsen fortsätter att proaktivt bedöma kostnad- och ränteutvecklingen, med hjälp av den årliga budgeten och en flerårig likviditetsprognos, för att vid behov kunna anpassa avgiftsnivån.

Styrelsen kommer att uppdatera 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.

Förändringen av det egna kapitalet framgår av följande tabell.

<b>Tabell 3 – Förändring av eget kapital (kr)</b>					
	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Yttre reparationsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Arsresultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	254 625 000	755 220	-6 828 479	-2 159 929	246 391 812
<b>Disposition av föregående årsresultat</b>		251 740	-2 411 669	2 159 929	0
<b>Årets resultat</b>				-2 000 513	-2 000 513
<b>Vid årets slut</b>	<b>254 625 000</b>	<b>1 006 960</b>	<b>-9 240 148</b>	<b>-2 000 513</b>	<b>244 391 299</b>

KA SM  
SV  
CVT

## Förslag till behandling av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-9 240 148
årets förlust	-2 000 513
Totalt	<u>-11 240 661</u>
Styrelsen föreslår	
avsättning till yttre reparationsfond	251 740
balanseras i ny räkning	<u>-11 492 401</u>
Summa	-11 240 661

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

CVT KH SH  
AV S

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 990 796	5 341 604
Övriga rörelseintäkter		56 019	0
		<u>6 046 815</u>	<u>5 341 604</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-48 397	-158 200
Driftkostnader	4	-299 127	-259 042
Skatt och försäkring	5	-163 240	-159 739
Taxebundna kostnader	6	-1 633 690	-1 817 608
Övriga kostnader	7	-12 352	-75 709
Förvaltningskostnader	8	-148 408	-135 595
Personalkostnader	9	-84 144	-94 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-3 577 942	-3 441 987
<b>Rörelseresultat</b>		<u>79 515</u>	<u>-800 276</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 473	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 128 501	-1 359 653
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 000 513</u>	<u>-2 159 929</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 000 513</u>	<u>-2 159 929</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-2 000 513</b></u>	<u><b>-2 159 929</b></u>

Handwritten notes in blue ink: "CMT", "BK", "AV", "SMI", and a circled symbol.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	336 307 006	339 739 006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	227 828	141 731
Inventarier, verktyg och installationer	11	489 400	611 750
		<u>337 024 234</u>	<u>340 492 487</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>337 024 234</b>	<b>340 492 487</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 094 042	924 895
Övriga fordringar	13	1 168 448	2 948 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 905	145 149
		<u>2 488 395</u>	<u>4 019 020</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 427 866</b>	<b>24 396</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 916 261</b>	<b>4 043 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>340 940 495</b>	<b>344 535 903</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		254 625 000	254 625 000
Fond för yttre underhåll		1 006 960	755 220
		<u>255 631 960</u>	<u>255 380 220</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 240 148	-6 828 479
Årets resultat		-2 000 513	-2 159 929
		<u>-11 240 661</u>	<u>-8 988 408</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>244 391 299</u>	<u>246 391 812</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	14,15	63 542 000	63 792 000
		<u>63 542 000</u>	<u>63 792 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14,15	30 500 000	31 950 000
Leverantörsskulder		316 703	333 015
Skatteskulder		195 180	174 290
Övriga kortfristiga skulder	16	42 556	111 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 952 757	1 783 177
		<u>33 007 196</u>	<u>34 352 091</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>340 940 495</u>	<u>344 535 903</u>

NT KH  
AV  
SPU  
2  
3

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 000 513	-2 159 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 577 942	3 441 987
	<u>1 577 429</u>	<u>1 282 058</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 577 429</b>	<b>1 282 058</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-173 226	-244 213
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	105 105	436 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 509 308</b>	<b>1 473 876</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-109 691	-669 008
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-109 691</b>	<b>-669 008</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering lån bank	-1 700 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 700 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-300 383</b>	<b>-395 132</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 896 696</b>	<b>3 291 827</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 596 313</b>	<b>2 896 695</b>

NTKH Z  
AV 8m

## 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
VAVärme/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 hyr ut 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%.

du 3 8m  
AV AV

### 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 2023 uppgick detta belopp till 4 390 050 kr.

#### *Energikostnad*

Föreningens samtliga kostnader för el, uppvärmning och vatten. Kostnaden för hushållens förbrukning av el, som mäts individuellt och vidaredebiteras, ingår. För 2023 uppgick beloppet till 1 248 653 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.

Handwritten notes in blue ink: "KH S SMi" and "AV" with a circled "S" between them.

## Not 2 Rörelsens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter	3 985 101	3 617 745
Hysesintäkter lokaler	932 423	851 813
Hysesintäkter garage	604 080	518 112
Överlåtelseavgift	6 400	8 399
Pantsättningsavgift	483	5 768
Avgift andrahandsuthyrning		3 216
Gruppabonnemang bredband och TV	212 160	212 160
Laddbox	29 600	15 840
Intäkt el	27 760	5 435
Debiterad el	192 789	103 084
Öresutjämning	1	31
<b>Nettoomsättning</b>	<b>5 990 797</b>	<b>5 341 603</b>
Erhållna offentliga stöd		
Elstöd	56 019	
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>56 019</b>	
	<b>6 046 816</b>	<b>5 341 603</b>

## Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparation bostäder		651
Underhåll av ekpartier		121 964
Reparation hissar	2 888	6 455
Hiss, serviceavtal	34 200	29 130
Reparation av garage och p-platser	11 309	
	<b>48 397</b>	<b>158 200</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	58 467	59 285
Snöröjning/sandsopning	30 552	13 576
Städ	50 114	52 866
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	63 140	19 119
Markskötsel	86 712	88 109
Vattenskada lokal		19 197
Besiktning hiss	10 142	6 889
	<b>299 127</b>	<b>259 041</b>

## Not 5 Skatt och försäkring

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	65 650	62 149
Fastighetsskatt (avser kommersiella lokaler)	97 590	97 590
	<b>163 240</b>	<b>159 739</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 kje  
 O  
 sm  
 av

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2023	2022
EI	376 904	432 792
Uppvärmning	389 611	407 368
Vatten	482 138	472 059
Sophämtning	231 057	219 423
Mätaravläsning laddbox	10 695	2 949
Gruppabonnemang bredband och TV	143 285	283 017
	<b>1 633 690</b>	<b>1 817 608</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Medlemskap Bostadsrätterna	6 780	6 780
Telekommunikation	461	455
Hjärtstartare		56 027
Bankavgifter	3 308	3 738
Övriga kostnader	1 803	9 956
	<b>12 352</b>	<b>76 956</b>


### Not 8 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Ersättning revisor	12 751	31 204
Föreningsstämma		4 141
Arvode förvaltning	101 419	99 003
Övriga förvaltningskostnader	4 901	
Konsultarvoden	29 337	
	<b>148 408</b>	<b>134 348</b>

### Not 9 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	72 500	80 000
Arbetsgivaravgifter på arvoden	11 644	14 000
	<b>84 144</b>	<b>94 000</b>

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret

ENT  SLI  
KH AV

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	339 739 006	343 170 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 739 006	343 170 997
-Årets avskrivning	-3 432 000	-3 431 991
Redovisat värde vid årets slut	<b>336 307 006</b>	<b>339 739 006</b>
Redovisat värde byggnader	233 348 731	236 780 731
Redovisat värde mark	102 958 275	102 958 275
	<b>336 307 006</b>	<b>339 739 006</b>
Taxeringsvärde byggnader	132 600 000	132 600 000
Taxeringsvärde mark	26 979 000	26 979 000
	<b>159 579 000</b>	<b>159 579 000</b>

### Not 11 installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	611 750	
Solceller		422 900
Elmätare		188 550
	611 750	611 450
-Årets avskrivning	-122 350	0
	-122 350	0
Redovisat värde vid årets slut	<b>489 400</b>	<b>611 450</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Maskiner (laddboxar och nät)	157 558	157 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>157 558</b>	<b>157 558</b>
Årets anskaffningar (3 st laddboxar)	109 689	
Vid årets början	-15 827	-5 831
Årets avskrivning	-23 592	-9 996
Redovisat värde vid årets slut	<b>227 828</b>	<b>141 731</b>
<i>Vid årets början</i>		
Pågående ny-, till- och ombyggnad (installation för laddboxar)		63 000
Om-klassificeringar installation för laddboxar		-63 000
Redovisat värde vid årets slut	<b>227 828</b>	<b>141 731</b>

Anskaffningsvärdet för laddboxar har minskats med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket på sammanlagt 121 500 kr.

AV KH 2 SM  
AV

### Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Behållning på föreningens klientmedelskonto hos Redab (tidigare år redovisat under Kassa och bank)	1 168 448	2 872 300
	<b>1 168 448</b>	<b>2 872 300</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske bank (bunden ränta)	1,82			30 875 000
Danske bank (bunden ränta)	2,78	2023-12-29		32 542 000
Danske bank (bunden ränta)	1,42	2025-09-30	32 025 000	32 325 000
Danske bank (bunden ränta)	4,48	2025-12-30	31 642 000	
Danske bank (bunden ränta)	4,57	2024-10-31	30 375 000	
		<b>Summa</b>	<b>94 042 000</b>	<b>95 742 000</b>
Långfristig del av skuld			63 542 000	63 792 000
Kortfristig del av skuld			30 500 000	31 950 000

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.

### Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	4 800 000	4 800 000
Amortering efter 5 år	88 042 000	89 742 000

### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar/Pantbrev	108 942 000	108 942 000
Summa ställda säkerheter	<b>108 942 000</b>	<b>108 942 000</b>

### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen: Moms	42 556	111 609
	<b>42 556</b>	<b>111 609</b>

*ent kt sv* *sm*



### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

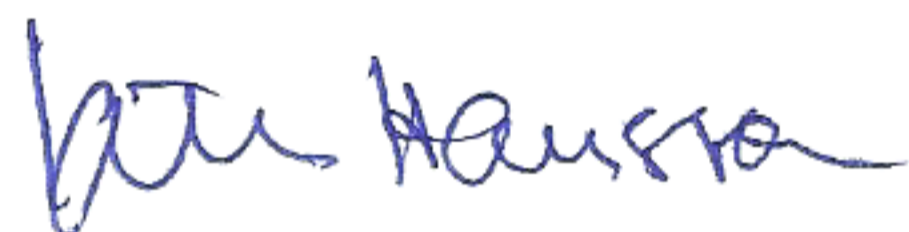
	2023-12-31	2022-12-31
Beräkn.sociala avgifter styrelsearvode	18 168	18 168
Styrelsearvode	57 825	57 825
Räntekostnader	18 114	5 349
Värmekostnader	58 583	61 832
Elkostnader	59 686	128 387
Förskottsbetalda och aviserade intäkter	1 740 381	1 475 606
Övriga kostnader		35 710
	<hr/>	<hr/>
	1 952 757	1 782 877

### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

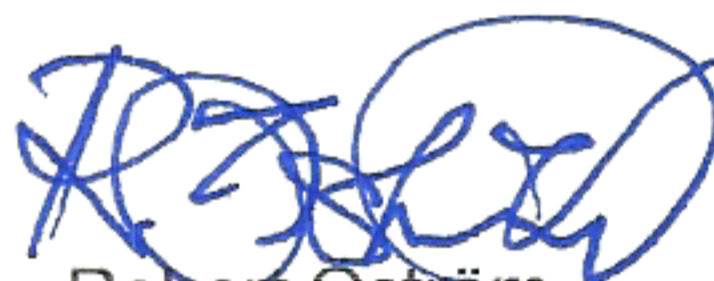
I februari 2024 avled styrelseledamoten Leif Nyström.

### Underskrifter

Norrtälje 2024-03-07



Kjell Hansson  
Ordförande



Robert Oström



Anna Vogel



Ninni Thunberg



Staffan Riben  
Styrelsesuppleant, ersättare för bortgångne Leif Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-11



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 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.

### *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 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. Risker 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 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 11 mars 2024

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor