

Årsredovisning för
Brf Hamnhus 1 i Norrtälje
769632-4438

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hamnhus 1 i Norrtälje, 769632-4438, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

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 Norrtälje Hamn 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.brffhamnhus1.se. Närmare upplysningar om fastigheten lämnas också nedan.

Styrelsen och dess arbete

Efter den ordinarie föreningsstämman 2025-05-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Kjell Hansson - Ordförande	(vald på två år 2024)
Kristine Edberg	(vald på ett år)
Bengt-Erik Granström	(vald på ett år)
Staffan Riben	(vald på ett år)
Anna Vogel	(vald på två år)
Robert Öström	(vald på två år)

Suppleant:

Rose-Marie Collins (vald på ett år)

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett nytt, femårigt hyresavtal har ingåtts med restaurang Den Gyllene Råven. Det nya avtalet, som gäller från 2026-06-01, tar hänsyn till föreningens kostnader för modifiering av ventilationsanläggningen för restaurangen och för regelbunden rengöring av anläggningens filter, som utförs av husets städfirma.

Nya fjädrar till garageporten, av högre kvalitet än de tidigare, har installerats för att kunna spara framtida kostnader för utbyte av fjädrarna.

Serviceavtalet för garageporten med Roslagens hiss har sagts upp, med utlöp 2026-03-31. Nytt avtal avses bli tecknat med Hallstaviks Maskinmontage.

Efter upphandling genom Bolander & Co har föreningen tecknat ny fastighetsförsäkring hos Gjensidige Försäkring.

För att minska kostnaderna för markskötsel har avtalet för skötsel av innergården sagts upp. Skötseln kommer att utföras av medlemmar. Styrelsen planerar att bjuda in till gemensam röjningsdag med samkväm under kommande vårsäsonger.

EH mi J
Edk. BEC
su

Två av föreningens lån har omsatts under året, i bägge fallen med ränta bunden på två år. För detaljer se Not 12.

Ekonomi Roslagen sade upp avtalet med föreningen om ekonomisk förvaltning. Nytt avtal har ingåtts med VIND Redovisning AB om att överta förvaltningen fr.o.m. 2025-12-01.

Ett nytt avtal om gruppabonnemang för bredband och TV har ingåtts med Telia. Avtalet innebär högre hastighet för bredbandstjänsten (150/150) och lägre kostnad. Avtalet gäller i fem år från den 1 mars 2026

Medlemmar

Föreningen har f.n. 106 medlemmar, vilka innehar husets 68 bostadsrätter.

Sex bostadsrätter har under året överlåtits genom försäljning. Åtta nya medlemmar har därigenom inträtt i föreningen.

Finansiering och försäkring

Föreningen har tre lån, alla i Danske Bank, vid utgången av året uppgående till sammanlagt 91 142 000 kr. Ett av dessa ska omsättas vid slutet av 2026, de övriga två vid utgången av 2027. De tre lånen löper alla med fast ränta, med en genomsnittlig räntenivå på ca 2,6 %. Lånevillkoren i sammanfattning framgår av Not 12. Lånen amorterades under året med 1 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring. 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 förnyas fr.o.m. 2026-06-01 och löper därefter i fem år.

Ytterligare en lokal är uthyrd till Magnusson Mäkleri. Hyresavtalet löper till 2029-09-30.

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

Kel Shi Ö
Edk 2026 N

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 15 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 med Telia som tjänsteleverantör.

Föreningen upprättade år 2020 en långsiktig underhållsplan med hjälp av konsultföretaget Bylero. Planen, som återkommande uppdateras av styrelsen, är ett av underlagen för det årliga budgetarbetet.

Ekonomisk utveckling

I följande flerårsöversikt visas sammanfattande finansiell information för år 2025 jämfört med utfallet för åren 2022–2024. Fr.om. 2023 visar översikten uppdaterade nyckeltal som svarar mot Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1)

<i>Tabell 2 - Flerårsöversikt</i>				
	2025	2024	2023	2022
1. Rörelsens intäkter, tkr	7 033	6 948	6 047	5 342
2. Rörelsens kostnader, tkr	-2 873	-3 010	-2 387	-2 700
3. Avskrivningar, tkr	-3 612	-3 586	-3 580	-3 442
4. Räntor, tkr	-2 722	-3 153	-2 129	-1 360
5. Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 158	-2 755	-2 001	-2 160
6. Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	854	851	723	
7. Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	74	74	73	
8. Energikostnad per kvadratmeter, kr	206	205	160	
9. Soliditet, %	72	72	72	72
10. Taxeringsvärde, tkr	168 579	159 579	159 579	159 579
11. ... varav byggnad, tkr	143 000	132 600	132 600	132 600
12. Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	54	58	59	60
13. Skulder per kvadratmeter, kr	11 691	11 845	12 063	
14. Skulder per kvm bostadsrättsyta, kr	15 013	15 210	15 490	
15. Skuldränta, %	3	3,4	2,2	1,4
16. Räntekänslighet, %	18	18	21	
17. Sparande per kvadratmeter, kr	187	107	202	
18. Reservering underhållsfond, tkr	-252	-252	-252	-252

För definitioner av nyckeltalen i flerårsöversikten, se Not 2

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett förlustresultat för året på -2 158 tkr efter avskrivningar och finansiellt netto. Detta var en väsentlig resultatförbättring jämfört med föregående år, främst på grund av betydligt lägre räntekostnader och att fjolåret belastades av kostnaden för obligatorisk ventilationskontroll.

Handwritten signatures and initials: "SM", "Edk", "BFG" and a circled "Σ".

Kassaflödet från den löpande verksamheten, eller föreningens sparande, var positivt, vilket varit fallet också för alla tidigare verksamhetsår. Sparandet har bland annat använts för amorteringar, sammanlagt 7 275 tkr sedan början av 2019.

Det är styrelsens mål att avgifter och hyror 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. För 2025 kunde avgifter och garagehyror lämnas oförändrade, vilket också är fallet för år 2026. Det är sannolikt att avgifterna kommer att behöva höjas under kommande år för att möta den allmänna kostnadsstegringen.

Hyrorna för lokalerna regleras årligen efter index.

Med utgångspunkt från underhållsplanen, som återkommande uppdateras, är det 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


	Medlemsinsatser	Yttre reparationsfond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets början	254 817 000	1 258 700	-14 247 182	241 828 518
Avsättning till yttre fond		251 740	-251 740	
Årets resultat			-2 157 615	
Vid årets slut	254 817 000	1 510 440	-16 656 537	239 670 903

Förslag till disposition av företagets förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -16 656 537, disponeras enligt följande:


	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	251 740
Balanseras i ny räkning	-16 908 277
Summa	-16 656 537

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


N Edk BFG

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	3	7 032 918	6 948 250
		<u>7 032 918</u>	<u>6 948 250</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 651 088	-2 781 322
Övriga externa kostnader	5	-137 691	-144 493
Personalkostnader	6	-84 141	-84 144
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 612 344	-3 585 708
Rörelseresultat		<u>547 654</u>	<u>352 583</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 429	45 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 721 698	-3 152 722
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 157 615</u>	<u>-2 754 781</u>
Resultat före skatt		<u>-2 157 615</u>	<u>-2 754 781</u>
Årets resultat		<u>-2 157 615</u>	<u>-2 754 781</u>


 LHM
 Edde B-E 6 st

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	329 443 366	332 875 006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	122 059	153 460
Inventarier, verktyg och installationer	11	403 135	552 435
		<u>329 968 560</u>	<u>333 580 901</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>329 968 560</u>	<u>333 580 901</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 123 996
Övriga fordringar		9 395	1 067 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 553	166 727
		<u>171 948</u>	<u>2 358 180</u>
Kassa och bank		<u>2 202 432</u>	<u>992 018</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 374 380</u>	<u>3 350 198</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>332 342 940</u>	<u>336 931 099</u>

Ö till sam
Edk BFG
tv

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		254 817 000	254 817 000
Fond för yttre underhåll		1 510 440	1 258 700
		<u>256 327 440</u>	<u>256 075 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 498 922	-11 492 401
Årets resultat		-2 157 615	-2 754 781
		<u>-16 656 537</u>	<u>-14 247 182</u>
Summa eget kapital		<u>239 670 903</u>	<u>241 828 518</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		61 567 000	28 775 000
		<u>61 567 000</u>	<u>28 775 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		29 575 000	63 567 000
Leverantörsskulder		163 539	515 555
Skatteskulder		205 580	191 580
Övriga kortfristiga skulder		-	7 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 160 918	2 045 463
		<u>31 105 037</u>	<u>66 327 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>332 342 940</u>	<u>336 931 099</u>

Ö KU 8m
Edk B&G
AV

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 157 615	-2 754 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 612 344	3 585 708
		1 454 729	830 927
Betald inkomstskatt		14 000	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 468 729	830 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 118 774	31 486
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 244 545	251 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 342 958	1 113 536
Investeringsverksamheten			
Inbetalda insatser			192 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-142 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten			49 625
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 200 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-1 700 000
Årets kassaflöde		142 958	-536 839
Likvida medel vid årets början		2 059 474	2 596 312
Likvida medel vid årets slut		2 202 432	2 059 473

Ö. H. smi
 Edk. F. G.
 AV

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	20-150
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5-7

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 150 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år
- Inre ytskikt 30 år
- VA / Värme / Teknik mm 20 år

BEG
KH AV
Eck. SMI

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift

Medlemmarnas årsavgifter för bostadsrätterna, som inkluderar värme och vatten, och den obligatoriska avgiften för gruppabonnemang av bredband och TV samt debiteringen på hushållen av deras elförbrukning.

Bostadsrättyta

Antalet kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt (lägenheterna och förråd)

Kvadratmeter

Det totala antalet kvadratmeter utgör bostadsrättsytan plus de ytor som upplåts med hyresrätt (lokaler och garage)

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder på balansdagen / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder på balansdagen / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar och, i förekommande fall, årets kostnader för utrangeringar och planerat underhåll, exkl. väsentliga intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten) / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter. Indikerar med hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvm

Föreningens samtliga kostnader för värme, el (inkl, hushållens förbrukning av el) och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Begreppet årsavgifter / rörelsens intäkter

Belåningsgrad

Räntebärande skulder på balansdagen / taxeringsvärdet

KL
80: JAK
BEG N

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	4 753 016	4 753 384
Hysesintäkter lokaler	1 034 205	987 667
Hysesintäkter garage	722 131	722 131
Gruppabonnemang bredband och TV	212 160	212 160
Laddbox	38 400	38 880
Debiterad elförbrukning	220 346	198 257
Intäkt el, laddboxar	28 800	26 204
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	14 912	4 871
Avgift för andrahandsuthyrning	2 940	4 689
Fakturerade kostnader	6 000	-
Öresutjämning	8	7
	7 032 918	6 948 250

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	392 079	415 270
Värme	545 836	534 087
Vatten	668 796	648 583
Städning	38 319	31 425
Sophämtning	269 527	252 000
Fastighetsskötsel	99 830	79 365
Snöröjning/sandsopning	35 373	24 057
Marskötsel	57 300	66 525
Hissbesiktning och serviceavtal	87 080	77 026
Gruppabonnemang bredband och TV	212 235	213 747
Övriga fastighetskostnader	25 029	131 996
Reparation och underhåll av hus utvändigt	13 559	10 501
Reparation och underhåll av VA och sanitet		10 797
Reparation och underhåll av hissar	1 566	81 367
Reparation och underhåll av garage	30 360	40 745
Fastighetsförsäkring	64 408	68 043
Fastighetsskatt	109 791	95 788
	2 651 088	2 781 322

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning till revisor	13 195	13 195
Arvode för ekonomisk förvaltning	98 553	98 598
Förbrukningsmaterial	3 347	-
Programvaror och IT-tjänster	7 644	2 098
Bankkostnader	9 495	5 584
Övriga förvaltningskostnader	5 457	25 018
	137 691	144 493

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	72 500	72 500
Arbetsgivaravgifter på arvoden	11 641	11 644
	84 141	84 144

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	16 429	45 358
Summa	16 429	45 358

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-2 721 698	-3 152 722
Summa	-2 721 698	-3 152 722

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	353 467 000	353 467 000
Vid årets slut	353 467 000	353 467 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-20 591 994	-17 159 994
-Årets avskrivning	-3 431 640	-3 432 000
Vid årets slut	-24 023 634	-20 591 994
Redovisat värde vid årets slut	329 443 366	332 875 006

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	102 958 275	102 958 275
Redovisat värde vid årets slut	102 958 275	102 958 275

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	224 247	267 247
-Omklassificeringar		-43 000
Vid årets slut	224 247	224 247
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-70 787	-39 419
-Årets avskrivning	-31 401	-31 368
Vid årets slut	-102 188	-70 787
Redovisat värde vid årets slut	122 059	153 460

Ökt sm
AV RÅD. BIG

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	797 125	611 750
-Nyanskaffningar		185 375
	<u>797 125</u>	<u>797 125</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-244 690	-122 350
-Årets avskrivning	-149 300	-122 340
	<u>-393 990</u>	<u>-244 690</u>
Redovisat värde vid årets slut	403 135	552 435

Not 12 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	Villkorsändring	2025-12-31	2024-12-31
Danske bank (bunden ränta)	2,71%	2026-12-30	28 875 000	29 375 000
Danske bank (bunden ränta)	2,51%	2027-12-30	31 425 000	-
Danske bank (bunden ränta)	2,47%	2027-12-30	30 842 000	-
Danske bank (bunden ränta)	1,42%	2025-09-30	-	31 725 000
Danske bank (bunden ränta)	4,48%	2025-12-30	-	31 242 000
			<u>91 142 000</u>	<u>92 342 000</u>
Långfristig del av skuld			61 567 000	28 775 000
Kortfristig del av skuld			29 575 000	63 567 000

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	108 942 000	108 942 000
Summa ställda säkerheter	108 942 000	108 942 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

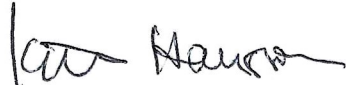
Underhållsplanen från 2020, som ligger till grund för styrelsens långsiktiga planering, har uppdaterats.

I samband med driftsstarten av avtalet om nytt, femårigt gruppabonnemang för bredband och TV med Telia har samtliga lägenheter försetts med nya routrar och trådlösa TV-boxar.

Å btt sni
Ella. BKG
AV

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-08
Underskrifter

Norrtälje 2026-03-10



Kjell Hansson
Styrelseordförande



Staffan Riben



Bengt-Erik Granström



Anna Vogel



Kristine Edberg



Robert Öström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-03-13



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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsmed 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 2025 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 13 mars 2026



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor