



Välkomna!

Brf Havstornet i Norrtälje Hamn
Informationsmöte 2025-11-20



AGENDA

- ✓ Budget 2026
- ✓ Fastigheten
- ✓ Parkering
- ✓ Föreningens information
- ✓ Trivselsarbete
- ✓ Valberedningen
- ✓ Frågestund



HAVSTORNET



Budget 2026

Brf Havstornet i Norrtälje hamn
2025-11-20

Brf Havstornets femte budget

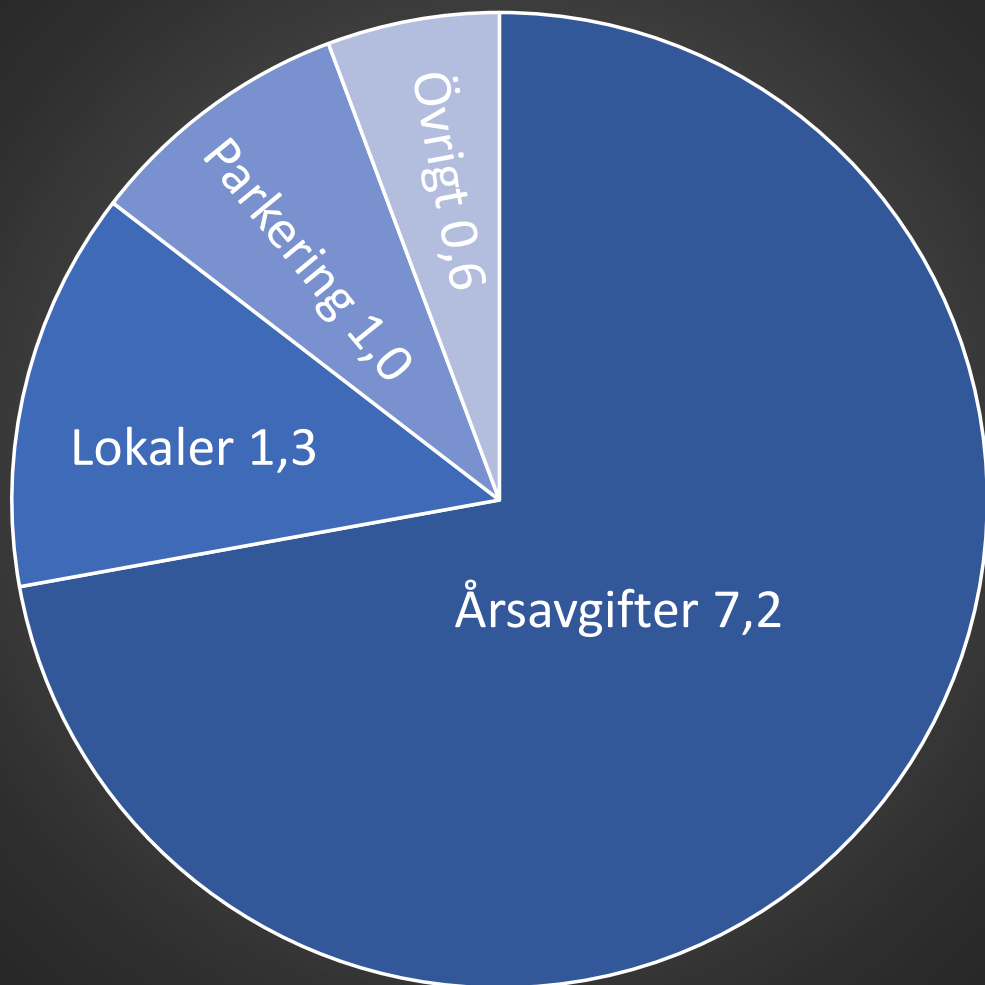
Vi höjer inte årsavgiften 2026!

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Inflyttning</i>	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	
<i>Avgifts- höjning</i>	0%	5%	6%	0%	0% (budget)	

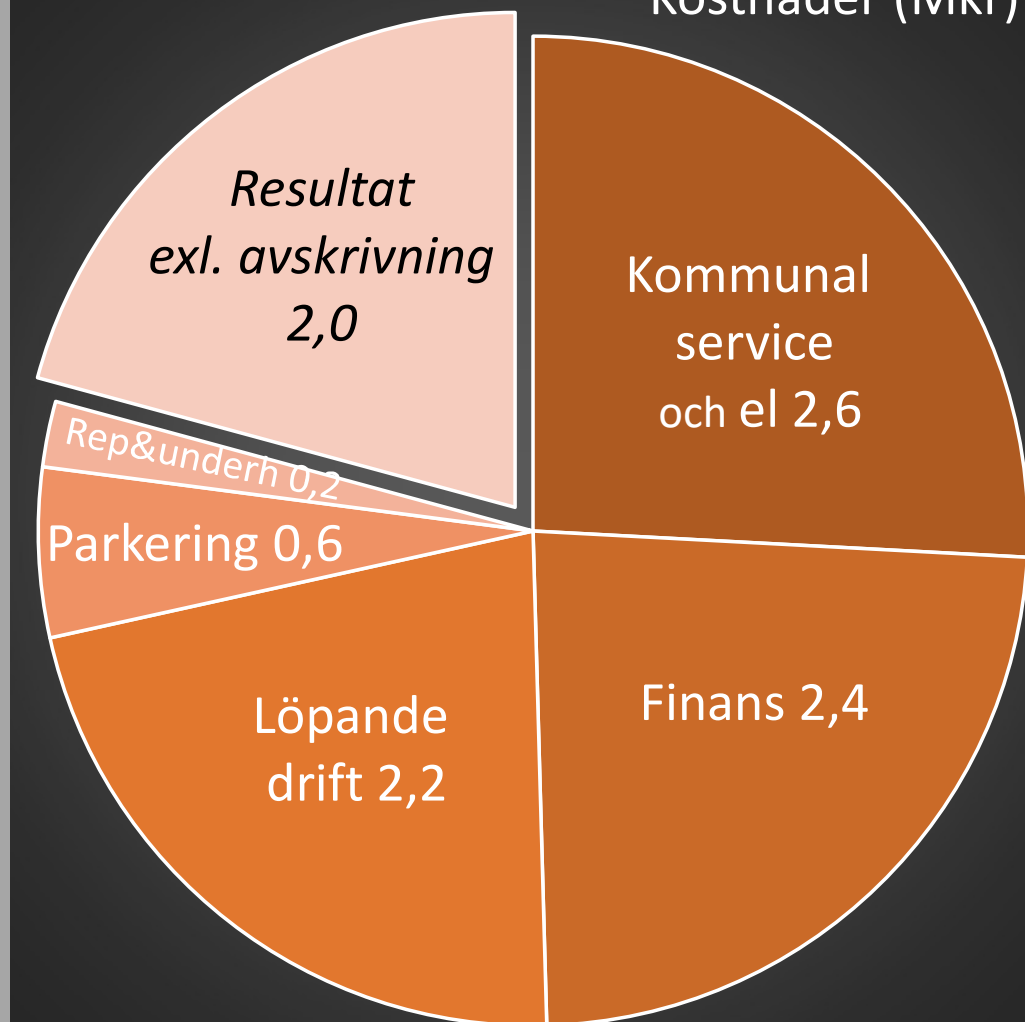
Trots några år med hög inflation och höga räntor har vi kunnat hålla nere höjningarna av årsavgiften och ändå gjort goda avsättningar till underhållsfonden.

Budget 2026

Intäkter 10 Mkr



Kostnader (Mkr)





Oförändrade avgifter

- Årsavgifter
- Parkeringsavgifter
- Varmvattensavgifter
- Bredband

Hyra lokaler

- +38 tkn (indexuppräkning)

Hyra p-platser

I budget ligger moms på de parkeringsplatser som bostadsrättsförening hyr ut från okt-26.

Avgiften gentemot hyresgästen är dock oförändrad.



Intäkter 2026 kontra 2025

Intäkter (Mkr)	Budget 2026	Prognos 2025	Budget 2025
Årsavgifter	7,2	7,2	7,2
Lokaler	1,3	1,3	1,3
Parkering	1,0	1,1	1,2
Övrigt	0,6	0,6	0,5
<i>Totalt</i>	<i>10,0</i>	<i>10,1</i>	<i>10,1</i>



Kommunala tjänster

Värme	1,5% prisökning + 10% för en kallare vinter
Vatten	4% (beslut dec-25)
Sopor	4% (beslut dec-25)
El	Rörligt (ökning med KPI)

Hyra p-platser

Ingående moms på parkeringsplatser som förening hyr dras av från okt-26

Finans

Budgeterar en minskad lånekostnad om **ca 90 tkr** (lån läggs om den 20 nov 25)

Inflationen ökar kostnader för

- Löpande drift
- Inhyrda p-platser
- Reparationer

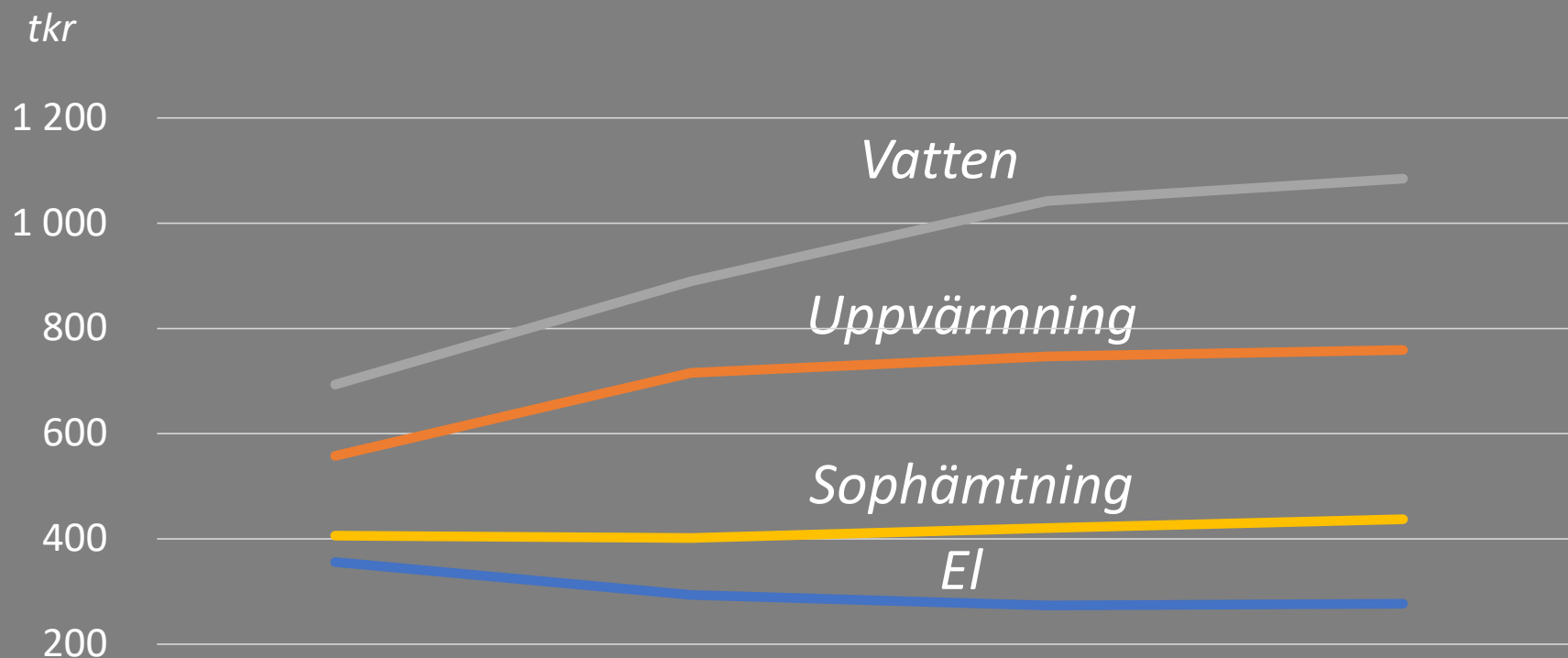


Utgifterna 2026 kontra 2025

	Budget 2026	Prognos 2025	Skillnad 2026-2025
Komunal service + el	2,55	2,44	0,11
Finans	2,42	2,51	-0,09
Löpande drift	2,17	2,14	0,03
Parkering	0,61	0,71	-0,10
Reparation	0,22	0,19	0,02
<i>Summa</i>	<i>7,97</i>	<i>7,99</i>	<i>-0,03</i>



Kommunala tjänster



2023	2024	2025	2026
2,0 Mkr	2,3 Mkr	2,5 Mkr	2,6 Mkr



År	Ränteintäkt (Mkr)	Ränteutgifter (Mkr)	Resultat
2025 (prognos)	0,30	- 2,8	- 2,5
2026 (budget)	0,26	- 2,7	- 2,4

Lån dec-25 (102 Mkr, snitt 2,52%)

Mkr

40

30

20

10

15,3
Mkr

35,0
Mkr

18,0
Mkr

17,0
Mkr

17,0
Mkr

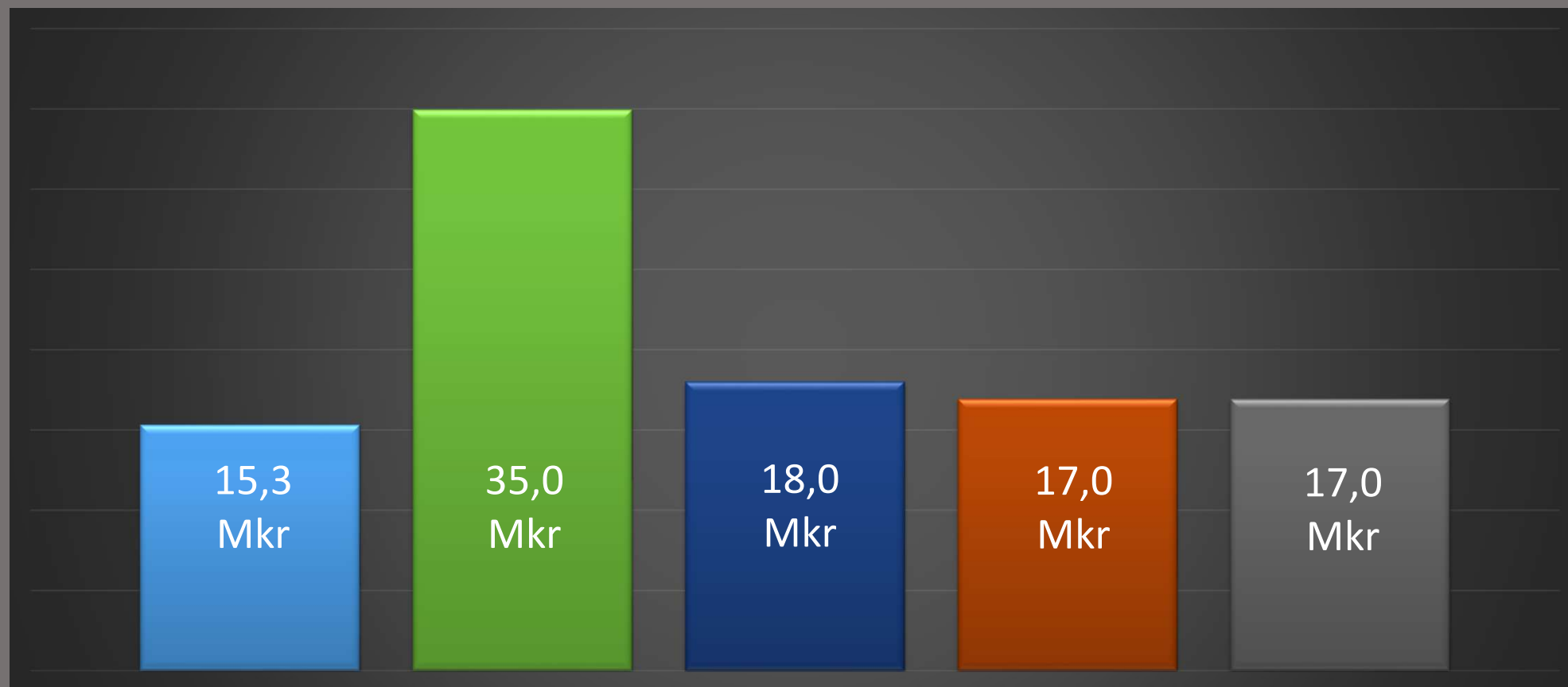
Feb-26
2,35%

Dec-26
1,59%

Nov-27
3,37%

Dec-28
2,99%

Mar-29
3,23%





Räntekostnader 2026

Räntekostnader 2026	Lån	Ränta	Totalt
<i>Rörligt från 2025-11-20 till 2026-02-20</i>	- 15 315 300	2,35%	- 48 988
<i>4-årigt lån från 2026-02-21 till 2030-02-21</i>	- 15 045 030	3,02%	- 374 742
5-årig till 2026-12-16	- 34 954 956	1,59%	- 555 784
Nytt lån (dela i två delar)	- 34 954 956	2,69%	- 39 106
4-årigt lån till 2027-11-19	- 18 018 000	3,37%	- 607 207
4-årigt lån till 2028-11-19	- 16 936 920	2,99%	- 506 414
4-årigt lån till 2029-03-21	- 16 936 920	3,23%	- 547 063
Lån och väg ränta 2026-01-01	- 102 162 096	2,52%	- 2 679 302



Ränteintäkter 2026

Ränteintäkter 2026	IB 2026	Ränta	Intäkt
SBAB Bank till 2026-02-20	500 000	1,25%	6 250
SBAB 3 månader från 2026-01-20	10 205 400	2,10%	215 008
SBAB 3 mån 2025-01-10 tom 2025-10-16, där	1 710 288	2,10%	36 412
			-
Summa	12 415 688		257 670



Resultat

Mkr	Budget 2026	Prognos 2025	Skillnad 2026-2025
Intäkter	10,0	10,1	-0,1
Kostnader exl avskrivningar	-8,0	-8,0	0,0
Resultat exl avskrivningar	2,0	2,1	-0,1



Att hålla ögonen

- Ränteutvecklingen
- Moms på parkering + ca 60 tkr/år
- Slut på 5-års garantin



Räntekostnader

	2028	2027	2026	2025	2024	2023
Lånebelopp vid årets början (Mkr)	100,0	101,1	102,2	104,9	105,9	107,0
Vägd ränta vid årets början (%)	2,88	3,00	2,52	2,69	3,04	2,25
Räntekostnad (Mkr)	2,9	3,1	2,7	2,8	3,2	2,4
Förändring mot tidigare år (Mkr)	- 0,2	0,4	- 0,1	- 0,4	0,8	

Sammanfattning av budget 2026

Inga större förändringar gentemot 2025

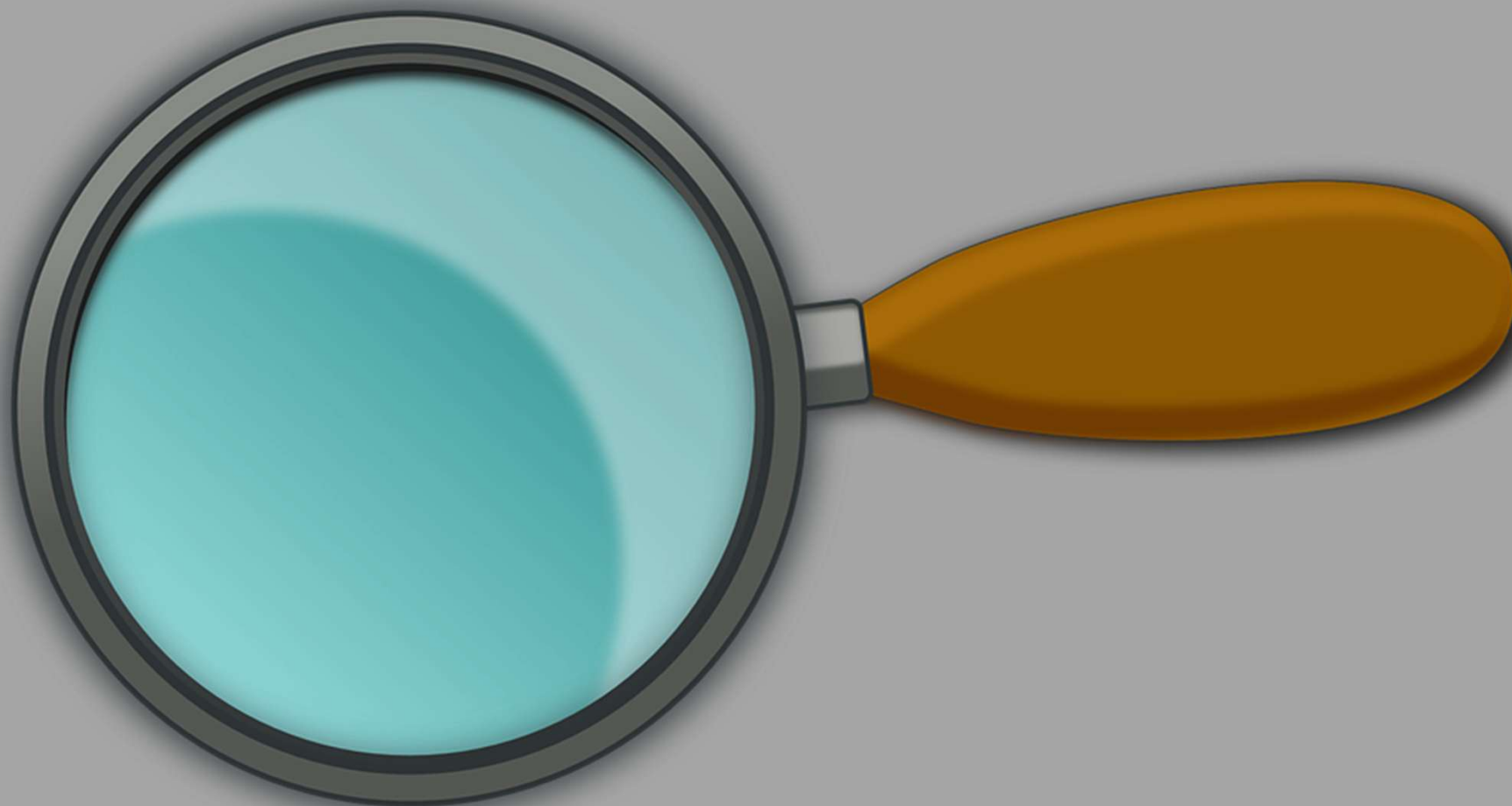


Oförändrade avgifter



**En fortsatt god
avsättning till framtida
underhåll**

Detaljer i budget 2025



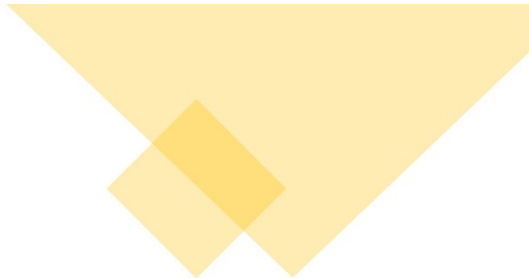
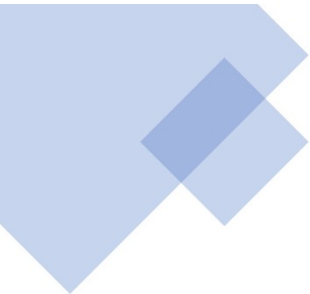
RÖRELSENS INTÄKTER	Budget 2026	Prog 2025	Diff 25-26
3012 Hyresintäkter, lokaler, momsregistrerade	1 302,4	1 290,9	11,5
3014 Hyresintäkter garage, momsregistrerade	156,7		156,7
3015 Hyresintäkter garage ej momsregistrerade	587,7	788,3	-200,6
3016 Hyresintäkter p-platser, momsregistrerade	20,5		20,5
3017 Hyresintäkter P-platser, ej momsregistrerade	77,0	157,5	-80,6
3020 Årsavgift medlemmar	7 152,1	7 152,1	0,0
3111 Debiterade vattenavgifter moms	192,9	192,9	0,0
3121 Debiterade elavgifter moms	8,5	8,4	0,1
3218 Digitala tjänster (Bredband) ej moms	284,2	277,4	6,8
3248 Debiterade samfällighetsavgifter	125,4	132,1	-6,7
3290 Övriga ersättningar från medlemmar	83,2	82,5	0,7
3540 Faktureringsavgifter	1,3	1,3	0,0
3740 Öres- och kronutjämning	0,0	0,0	0,0
Summa nettoomsättning	9 991,8	10 083,3	-91,5

RÖRELSENS KOSTNADER			
Råvaror och förnödenheter	Budget 2026	Prog 2025	Avvikelse
4112 Fastighetsskötsel, extra	0,0	-1,1	1,1
4118 Systematiskt brandskyddsarbete	-126,2	-125,0	-1,1
4119 Serviceavtal	-642,9	-641,6	-1,3
4122 Lokalvård extra	-10,8	-10,7	-0,1
4140 Besiktningar	-7,7	-7,6	-0,1
4191 Snö- och halkbekämpning	0,0	-2,7	2,7
4390 Reparationer	-215,8	-194,4	-21,4
4590 Underhåll	-5,0	0,0	-5,0
4610 El	-276,5	-272,4	-4,1
4620 Uppvärmning	-747,1	-698,8	-48,3
4630 Vatten	-1 086,6	-1 044,8	-41,8
4640 Sophämtning	-438,4	-421,6	-16,9
4710 Fastighetsförsäkring	-169,1	-166,4	-2,7
4745 Hyra p-platser och garageplatser	-612,6	-712,4	99,8
4760 Digitala tjänster (Bredband tv etc)	-258,1	-255,8	-2,3
4782 Teknisk förvaltning extra debiterat utöver avtal	0,0	0,0	0,0
Summa råvaror och förnödenheter	-4 596,8	-4 555,4	-41,4

Övriga varu- och materialkostnader	Prog 2026	Prog 2025	Avvikelse
4800 Fastighetsskatt och avgift	-80,4	-80,4	0,0
Summa Övriga varu- och materialkostnader	-80,4	-80,4	0,0
Övriga externa kostnader	Prog 2026	Prog 2025	Avvikelse
5410 Förbrukningsinventarier	0,0	-0,8	0,8
5460 Förbrukningsmaterial	-8,9	-8,8	-0,1
6062 Inkasso och KFM-avgifter	-1,6	-1,5	0,0
6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-477,1	-453,7	-23,3
6420 Redovisning	-15,7	-15,6	-0,1
6481 Arvode för ekonomisk förvaltning/ extra debitera	-50,5	-50,0	-0,5
6490 Övriga förvaltningskostnader	-28,5	-28,3	-0,3
6540 IT-tjänster	-13,6	-13,5	-0,1
6570 Bankkostnader	-11,9	-11,8	-0,1
6590 Övriga externa tjänster	0,0	-1,3	1,3
6980 Föreningsavgifter	-8,5	-8,5	-0,1
Summa övriga externa kostnader	-616,2	-593,7	-22,5

Personalkostnader	Prog 2026	Prog 2025	Avvikelse
7310 Styrelsearvoden	-205,0	-203,2	-1,8
7514 Arbetsgivaravgifter	-49,4	-49,0	-0,4
Summa personalkostnader	-254,5	-252,2	-2,3
Avskrivningar	Prog 2026	Prog 2025	Avvikelse
7820 Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-3 799,3	-3 799,3	0,0
7832 Avskrivningar på inventarier och verktyg	-8,5	-8,5	0,0
Summa avskrivningar	-3 807,8	-3 807,8	0,0

Finansiella poster	Prog 2026	Prog 2025	Avvikelse
8311 Ränteintäkter från bank	257,7	313,5	-55,9
8312 Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0
8313 Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	0,0	0,2	-0,2
8314 Skattefria ränteintäkter	0,0	-0,6	0,6
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-2 679,3	-2 819,6	140,3
8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0,0	0,0	0,0
8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	-3,8	-3,8	0,0
Summa finansiella poster	-2 425,4	-2 510,2	84,8



	<i>Budget 2026</i>	<i>Prognos 2025</i>	<i>Avvikelse</i>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-11 781,2	-11 799,8	18,7
BERÄKNAT RESULTAT	-1 789,4	-1 716,6	-72,8
Resultat före avskrivningar	2 018,4	2 091,3	-72,8





OVK

- Bra insats från alla
- Generellt ett bra resultat – bortsett från några lägenheter som skall vara åtgärdade och inplanerade för nytt test



Löpande underhåll

- Brandlarmsservice
- Reservkraftsservice
 - Komplettering i rum för reservkraft
- Sprinklerservice
- Genomgång fjärrvärme
- Uppdatering hissar
- Ventilationsproblem efter blixtnedslag



Temperaturen

- Vi håller rekommendationerna om 21-22 grader inomhustemperatur
- Fördröjning vid snabba väderomslag
- Temperaturen mäts i mitten på rummet och inte vid fönster/dörrar eller yttervägg

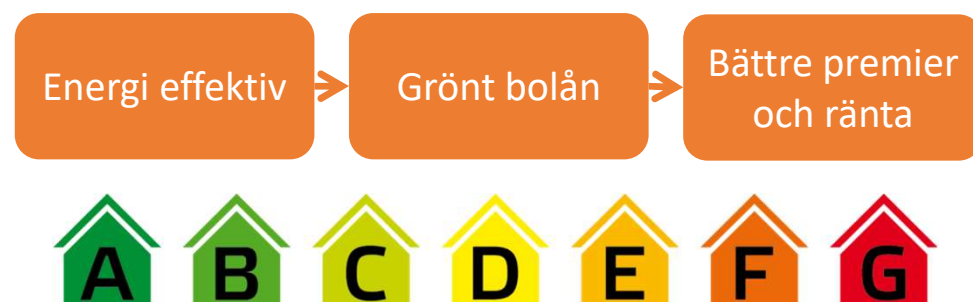
Påverkar

- Ventilationen byter luft som upplevs krispigare (renare)
- Lägenhetens placering
- Egen aktivitet
- Använd värmegolvet i badrummet



Uppdateringar styrningar

- Nya styrfunktioner för att nå bättre energiprestanda
- Energiklass C → Energiklass A



5års besiktningen (November/December)

- Allmänna fel på offentliga utrymmen som upptagas får gärna skickas in till oss i styrelsen
- Mer information kommer när/hur den utförs



Parkering





Kommunikationskanaler

1. Webbplats – brfhavstornet.se

- Primär källa för officiell information: stadgar, kontaktuppgifter, mötesprotokoll, dokumentation etc.
- Fråga & Svar

2. Touch-appen

Komplement för information och funktioner:

- 1.Chat mellan grannar
- 2.Bopärm (instruktioner för bl.a utrustning i lägenheterna)
- 3.Bokning av bilpool/cykelpool
- 4.Kontaktuppgifter till grannar

1. E-post

Huvudkanal för kontakt med styrelsen: styrelsen@brfhavstornet.se för frågor, synpunkter, ärenden, direkt kommunikation

Glöm inte att uppdatera din mail/telefon på sweax.realportal.nu

2. Touch-app

För snabb och bred kommunikation från styrelsen (glöm inte att slå på notiser)

3. Anslagstavla i entrén

Info om arbeten, aktiviteter etc

Felanmälan

Hanteras av **Sweax**

Hemsida: sweax.se/felanmalan

Telefon: 018-651280

Touch-app.

OBS! Se till att ha uppdaterade dina kontaktuppgifter i Real