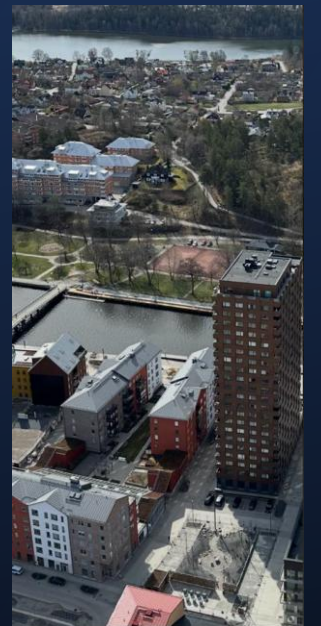
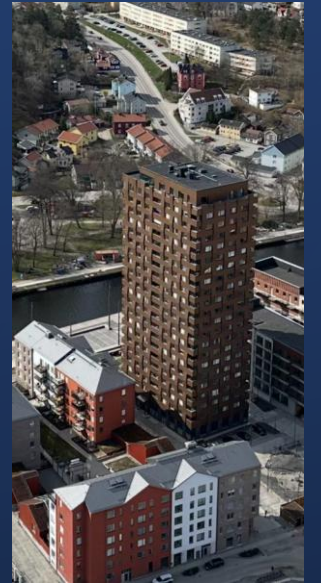




Välkomna!



# Dagordning 2026-05-26



- § 1 Öppnande
- § 2 Fastställande av röstlängd
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 8 Föredragning av förvaltningsberättelsen
- § 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 10 Föredragning av revisorernas berättelse
- § 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 14 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- § 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 18 Val av valberedning
- § 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - Motion 1 - RENZA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE
  - Motion 2 - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN
- § 20 Avslutande

# Dagordning 2026-05-26



§ 1 Öppnande

§ 2 Fastställande av röstlängd

**§ 3 Val av stämмоordförande**

§ 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare

§ 5 Val av två justerare tillika rösträknare

§ 6 Godkännande av dagordningen

§ 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

§ 8 Föredragning av förvaltningsberättelsen

§ 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning

§ 10 Föredragning av revisorernas berättelse

§ 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

§ 12 Beslut om resultatdisposition

§ 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

§ 14 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

§ 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter

§ 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter

§ 17 Val av revisorer och revisorssuppleant

§ 18 Val av valberedning

§ 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Motion 1 - RENSA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE

Motion 2 - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN

§ 20 Avslutande

# Dagordning 2026-05-26



- § 1 Öppnande
- § 2 Fastställande av röstlängd
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 8 Föredragning av förvaltningsberättelsen**
- § 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 10 Föredragning av revisorernas berättelse
- § 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 14 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- § 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 18 Val av valberedning
- § 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - Motion 1 - RENZA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE
  - Motion 2 - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN
- § 20 Avslutande

## Saker som skett 2025:

- OVK
- Uppdatera Entrédörr och Cykelrumsdörr
- Uppdaterad hiss, från 2g/3g till 4g/5g
- Uppdatering reservkraftrum



  
**ATTUNDA**  
 SÖT OCH VENT AB

**Funktionskontroll**  
 Utlåtande av genomförd OVK-besiktning

Pos	Komponent
1	<b>Dokumentation</b>
1,1	Ritningar
1,2	Driftinstruktion

### Besiktningens utlåtande

3-371,01

Godkänd  Ej godkänd

Nästa besiktning senast 2028-02-24

Besiktningensman Lars-Erik Söderman	Tel nr 0708782052	Underskrift sakkunnig 
Cert.organ KIWA	Certnr. OVK09182	Behörighet K
Besiktningensdatum 2025-12-15	Nästa besiktning 2028-02-24	Ombesiktningensdatum



# Insatsgrupper



# Dagordning 2026-05-26



- § 1 Öppnande
- § 2 Fastställande av röstlängd
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 8 Föredragning av förvaltningsberättelsen
- § 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning**
- § 10 Föredragning av revisorernas berättelse
- § 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 14 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- § 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 18 Val av valberedning
- § 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - Motion 1 - RENSA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE
  - Motion 2 - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN
- § 20 Avslutande



Årsredovisning  
för  
**BRF Havstornet i Norrtälje Hamn**

769633-2779

Räkenskapsåret

2025

# Historia perioden 2022 -2025

År (tkr)	2025	2024	2023	2022
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 734</b>	<b>- 1 697</b>	<b>- 1 273</b>	<b>- 1 856</b>
Avskrivningar	- 3 731	- 3 569	- 3 792	- 3 792
<b>Resultat exklusive avskrivningar</b>	<b>1 997</b>	<b>1 872</b>	<b>2 519</b>	<b>1 936</b>

Skillnaderna mellan 2025 och 2024	Tkr
Rörelseintäkter	+ 12
Driftskostnader	- 174
Finansiella poster	+ 280
<i>Resultat exklusive avskrivningar</i>	<i>+ 125</i>

# Resultaträkning

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	10 074 281	10 061 821
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 074 281</b>	<b>10 061 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 268 698	-5 095 074
Övriga externa kostnader	5	-61 231	-70 559
Personalkostnader	6	-256 170	-253 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 730 864	-3 569 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 316 963</b>	<b>-8 988 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>757 318</b>	<b>1 073 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312 550	422 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 803 519	-3 193 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 490 969</b>	<b>-2 770 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>

## Not 3 Nettoomsättning

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	7 152 131	7 152 131
Hyror lokaler	1 290 739	1 271 983
Hyror garage och parkeringsplatser	948 484	1 034 714
Debiterade vattenavgifter	191 665	179 214
Debiterade elavgifter laddstolpar	8 391	15 554
Debiterade bredbandsavgifter	277 389	257 040
Utdelning från samfälligheten	132 113	124 734
Vidarefaktureringar	0	5 880
Övriga intäkter från medlemmar	73 369	20 571
	<b>10 074 281</b>	<b>10 061 821</b>

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

# Rörelsekostnader

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	10 074 281	10 061 821
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 074 281</b>	<b>10 061 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 268 698	-5 095 074
Övriga externa kostnader	5	-61 231	-70 559
Personalkostnader	6	-256 170	-253 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 730 864	-3 569 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 316 963</b>	<b>-8 988 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>757 318</b>	<b>1 073 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312 550	422 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 803 519	-3 193 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 490 969</b>	<b>-2 770 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	555 515	566 720
Systematiskt brandskyddsarbete	115 500	113 457
Serviceavtal	656 035	624 217
Besiktningar	6 244	0
Reparationer	113 794	96 106
Underhåll	97 020	0
El	243 254	267 030
Uppvärmning	687 991	723 772
Vatten	1 007 283	979 951
Avfall	461 682	437 520
Fastighetsförsäkring	166 422	158 391
Hyra parkeringsplatser	721 795	825 673
Bredband, kabel-tv	256 110	202 428
Fastighetsskatt och avgift	144 600	80 600
Vidarefakturerad kostnad	0	5 880
Förbrukningsinventarier och material	35 453	13 329
	<b>5 268 698</b>	<b>5 095 074</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Inkasso och KFM-avgifter	1 180	2 175
Ersättningar till revisor	15 619	14 920
Övriga förvaltningskostnader	13 965	15 371
IT-tjänster, porto, kontorskostnader	9 706	6 149
Bankkostnader	11 042	10 394
Föreningsavgifter	8 420	8 420
Övriga kostnader	1 299	13 130
	<b>61 231</b>	<b>70 559</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	206 239	201 953
Sociala kostnader	49 931	51 225
<b>Totala arvoden och sociala kostnader</b>	<b>256 170</b>	<b>253 178</b>

# Avskrivningar på fastigheten

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	10 074 281	10 061 821
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 074 281</b>	<b>10 061 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 268 698	-5 095 074
Övriga externa kostnader	5	-61 231	-70 559
Personalkostnader	6	-256 170	-253 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 730 864	-3 569 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 316 963</b>	<b>-8 988 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>757 318</b>	<b>1 073 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312 550	422 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 803 519	-3 193 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 490 969</b>	<b>-2 770 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>

# Finansiella poster

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	10 074 281	10 061 821
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 074 281</b>	<b>10 061 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 268 698	-5 095 074
Övriga externa kostnader	5	-61 231	-70 559
Personalkostnader	6	-256 170	-253 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 730 864	-3 569 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 316 963</b>	<b>-8 988 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>757 318</b>	<b>1 073 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312 550	422 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 803 519	-3 193 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 490 969</b>	<b>-2 770 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>

# Föreningens lån

<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	2 803 519	3 193 192	2 395 058	1 548 133
<i>Vägd ränta (årets utgång)</i>	2,51%	2,70%	3,04%	2,25%

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

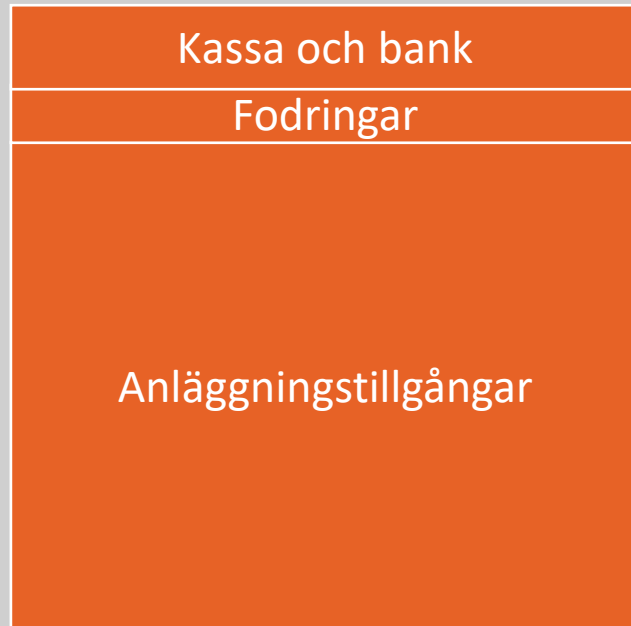
Nedan framgår föreningens lån.

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2025-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2024-12-31</b>
Nordea lån nr 679	1,590	2026-12-16	34 954 920	34 954 920
Nordea lån nr 478	3,630	2025-11-20	0	18 018 000
Nordea lån nr 486	3,370	2027-11-19	18 018 000	18 018 000
Nordea lån nr 285	2,960	2025-12-18	0	16 936 920
Nordea lån nr 293	2,990	2028-12-20	16 936 920	16 936 920
Nordea lån nr 202	3,230	2029-03-31	16 936 920	0
Nordea lån nr 405	2,287	2026-11-20	15 315 300	0
			<b>102 162 060</b>	<b>104 864 760</b>

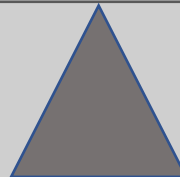
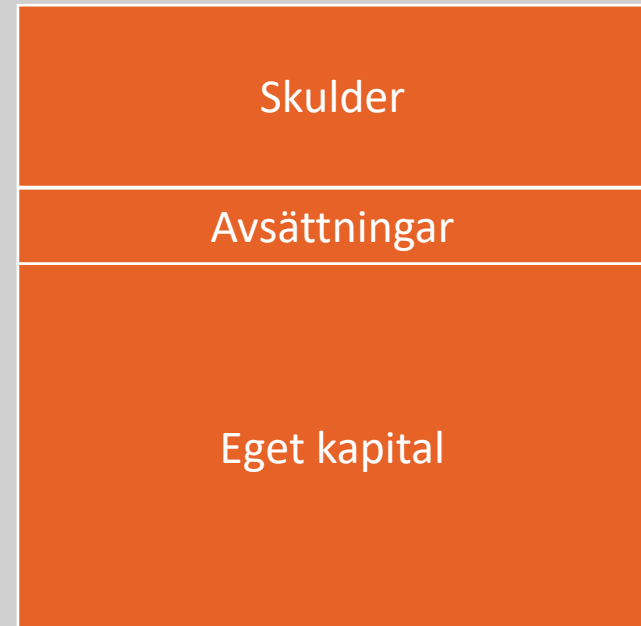
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	10 074 281	10 061 821
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 074 281</b>	<b>10 061 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 268 698	-5 095 074
Övriga externa kostnader	5	-61 231	-70 559
Personalkostnader	6	-256 170	-253 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 730 864	-3 569 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 316 963</b>	<b>-8 988 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>757 318</b>	<b>1 073 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312 550	422 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 803 519	-3 193 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 490 969</b>	<b>-2 770 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 733 651</b>	<b>-1 696 923</b>

# Balansräkning

## Tillgångar



## Skulder



# Tillgångar

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	549 680 840	553 403 164
Inventarier, verktyg och installationer	8	19 927	28 467
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>549 700 767</b>	<b>553 431 631</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfälligheter	9	9 294 740	9 294 740
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 294 740</b>	<b>9 294 740</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>558 995 507</b>	<b>562 726 371</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 363 028	1 436 164
Övriga fordringar		3 622	5 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	495 319	436 447
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 861 969</b>	<b>1 878 214</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	14 104 120	14 813 451
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 104 120</b>	<b>14 813 451</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 966 089</b>	<b>16 691 665</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Nordea företagskonto och sparkonto	1 726 708	1 375 443
SBAB placeringskonto	12 369 038	13 428 007
Mynt, Fortnox betalkort	8 374	10 000
	<b>14 104 120</b>	<b>14 813 450</b>

<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		265 694 998	265 694 998
Upplåtelseavgift		200 000 002	200 000 002
Fond för yttre underhåll		1 235 000	494 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>466 930 000</b>	<b>466 189 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 060 286	-3 622 364
Årets resultat		-1 733 651	-1 696 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 793 937</b>	<b>-5 319 287</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>459 136 063</b>	<b>460 869 713</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	12	9 625 000	9 625 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 625 000</b>	<b>9 625 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		13	
Skulder till kreditinstitut		51 891 840	69 369 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 891 840</b>	<b>69 369 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		13	
Övriga skulder till kreditinstitut	14	50 270 220	35 495 460
Förskott från kunder		694	0
Leverantörsskulder		554 961	620 111
Skatteskulder		225 200	161 200
Övriga skulder	15	365 252	361 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 892 366	2 915 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54 308 693</b>	<b>39 554 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>574 961 596</b>	<b>579 418 036</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	10 074	10 062	9 485	8 484
Resultat efter finansiella poster	-1 734	-1 697	-1 273	-1 856
Soliditet (%)	80	80	79	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	843	840	779	720
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76	76	74	77
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 701	10 984	11 097	11 211
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 291	11 590	11 709	11 829
Räntekänslighet (%)	13	15	16	17
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	196	264	202
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	206	175	173
Kassaflöde	-709	511	802	660
Amortering	2 703	1 081	1 081	1 081

# Kassaflöde 2025 -2022

År (tkr)	2025	2024	2023	2022
<b>Resultat exklusive avskrivningar</b>	<b>1 997</b>	<b>1 872</b>	<b>2 519</b>	<b>1 936</b>
Amortering av lån	- 2 703	- 1 081	- 1 081	- 1 081
<i>Div ändring av fodringar &amp; skulder</i>				
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-709</b>	<b>511</b>	<b>802</b>	<b>660</b>

# Dagordning 2026-05-26



- § 1 Öppnande
- § 2 Fastställande av röstlängd
- § 3 Val av stämмоорdförande
- § 4 Anmälan om stämмоорdförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 8 Föredragning av förvaltningsberättelsen
- § 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 10 Föredragning av revisorernas berättelse
- § 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- § 12 Beslut om resultatdisposition**
- § 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 14 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- § 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 18 Val av valberedning
- § 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - Motion 1 - RENZA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE
  - Motion 2 - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN
- § 20 Avslutande

# Varför underhållsfond?

Mycket gott syfte med avsättningen till underhållsfonden

- Säkerställa att det finns pengar för framtida renoveringar
- Förhindrar akuta avgiftshöjningar för medlemmarna när stora underhållsbehov plötsligt uppstår.
- Ekonomisk rättvisa mellan generationer, genom att man betalar för det slitage som sker under tiden de bor i huset, i stället för att framtida köpare tar hela smällen.

*Men hur stor ska avsättningen vara och var finns pengarna?*

Det finns inte en speciell fond med pengar för underhåll!

Pengar avsatta för framtida underhåll finns

- i föreningens kassan
- i form av ett låneutrymme

### ***Från våra stadgar:***

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Taxeringsvärden byggnader	234 200 000
Taxeringsvärden mark	42 260 000
	<b>276 460 000</b>



**Årets avsättning: 1 480 760**

*Varför och vad är konsekvensen av att avsättningen har gått från  
247 000 kr (2023) → 741 000 kr (2024) → 1 480 760 kr (2025)*

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser

265 694 998

265 694 998

Upplåtelseavgift

200 000 002

200 000 002

Fond för yttre underhåll

1 235 000

494 000

**Summa bundet eget kapital**
**466 930 000**
**466 189 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-6 060 286

-3 622 364

Årets resultat

-1 733 651

-1 696 923

**Summa fritt eget kapital**
**-7 793 937**
**-5 319 287**
**Summa eget kapital**
**459 136 063**
**460 869 713**

År (tkr)	2025	2024	2023	2022
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-709</b>	<b>511</b>	<b>802</b>	<b>660</b>
Amortering av lån	2 703	1 081	1 081	1 081
	1 994	1 592	1 883	1 741

Med K2 så skrevs hela fastigheten av som en enda stor klump (över 120 år), vilket är orealistiskt då olika delar slits ut olika snabbt.

Med K3 delas huset upp i dess komponenter vilka skrivs av på olika tider, t.ex. :

- Stammar & rör            50 år
- Tak & fasad            30–40 år
- Hissar & ventilation   20–25 år

Beslutat att alla bostadsrättsföreningar måste gå över till regelverket K3 senast för räkenskapsåret 2026.

## Målsättningen med K3

- Mer rättvisande bild, då bokföringen bättre ska spegla fastighetens faktiska slitage och värdeminskning över tid. Renoveringar ska fördelas mer rättvist i redovisning.
- Det ska bli lättare för köpare, banker och mäklare att jämföra ekonomin mellan olika BRF:er.

*... kommer K3 att leva upp till förväntningarna?*

Vi får se resultatet vid nästa års stämma!

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 060 286
årets förlust	-1 733 651
	<b>-7 793 937</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 480 760
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-97 020
i ny räkning överföres	-9 177 677
	<b>-7 793 937</b>

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havstornet i Norrtälje Hamn 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.

# Dagordning 2026-05-26



- § 1 Öppnande
- § 2 Fastställande av röstlängd
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 8 Föredragning av förvaltningsberättelsen
- § 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 10 Föredragning av revisorernas berättelse
- § 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- § 12 Beslut om resultatdisposition**
- § 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 14 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- § 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 18 Val av valberedning
- § 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - Motion 1 - RENSA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE
  - Motion 2 - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN
- § 20 Avslutande



## Val till styrelsen

<i>Person</i>	<i>Period (år)</i>	<i>Roll</i>	<i>Typ av val</i>
Staffan Hagnell	1	Ledamot	Omval
Elin Nilsson	2	Suppleant	Omval
Christina Andsjö	2	Suppleant	Omval
Ulf Holmberg	2	Ledamot	Nyval
Maria Karlsson	1	Ledamot	Nyval

## Kvarvarande nomineringsperiod

Philip Ekengren (1 år)

Sture Franzén (1 år)

## Ej omval

Ulf Härnström (som avgår på egen begäran)

# Dagordning 2026-05-26



- § 1 Öppnande
- § 2 Fastställande av röstlängd
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 8 Föredragning av förvaltningsberättelsen
- § 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 10 Föredragning av revisorernas berättelse
- § 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 14 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- § 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 18 Val av valberedning
- § 19 **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende**
  - Motion - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN
  - Motion - RENSA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE
- § 20 Avslutande



## Bakgrund

Styrelsen har med anledning av motionen utrett förutsättningarna för att kräva en omplacering av avstängningsventiler (vattenlås) till tvättmaskiner. Frågan har lyfts med Byggherren (Index), besiktningsman Jörgen Örneholm (samma besiktningsman som genomförde den ursprungliga besiktningen) samt Bostadsrätterna (organisation för bostadsrättsföreningar, där Brf Havstornet är medlem).

**Tekniska och juridiska förutsättningar** Utredningen visar att avvikelser från branschreglerna (Säker Vatten) noterades vid entreprenadbesiktningen, men att den dåvarande byggande styrelsen valde att godkänna avsteget mot att skyltning sattes upp. Enligt juridisk rådgivning från Bostadsrätterna har en byggandestyrelse mandat att fatta sådana beslut under entreprenadtiden, även om de är till nackdel för föreningen.

Entreprenören har avvisat krav på kostnadsfri omplacering och hänvisar till att avstängning kan ske centralt i lägenheten via huvudavstängningen (placerad bakom en lucka), samt till det tidigare godkännandet av avvikelserna.





Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att motionen inte bör bifallas i form av ett krav på att föreningen ska bekosta åtgärden, utan i stället anses besvarad genom styrelsens erbjudande om samordningsstöd.



## Bakgrund

Enligt föreningens stadgar vilar ansvaret för lägenhetens inre underhåll, inklusive sanitetsporstin, vitvaror och tillhörande vattenlås, på bostadsrättshavaren. Att flytta detta ansvar till föreningen skulle innebära en avvikelse från grundprincipen att varje medlem sköter sin egen lägenhet. Det skulle även medföra ökade gemensamma kostnader och administrativa utmaningar kring ansvarsfrågan vid eventuella skador på ytskikt eller maskiner i samband med rensning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta

- Att motionen avslås.
- Att styrelsen ges i uppdrag att sammanställa en lista över rekommenderade hantverkare/serviceföretag som medlemmar kan anlita för denna typ av underhållstjänster. Däribland att styrelsen ber vår fastighetsförvaltar SWEAX att erbjuda detta som en tjänst, vilken debiteras den enskilde medlemmen direkt.

# Dagordning 2026-05-26



§ 1 Öppnande

§ 2 Fastställande av röstlängd

§ 3 Val av stämмоordförande

§ 4 Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare

§ 5 Val av två justerare tillika rösträknare

§ 6 Godkännande av dagordningen

§ 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

§ 8 Föredragning av förvaltningsberättelsen

§ 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning

§ 10 Föredragning av revisorernas berättelse

§ 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

§ 12 Beslut om resultatdisposition

§ 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

§ 14 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

§ 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter

§ 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter

§ 17 Val av revisorer och revisorssuppleant

§ 18 Val av valberedning

§ 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Motion - AVSTÄNGNINGSVENTIL TILL TVÄTTMASKIN

Motion - RENSA VATTENLÅS FÖR TÄTTMASKIN/TORKTUMLARE

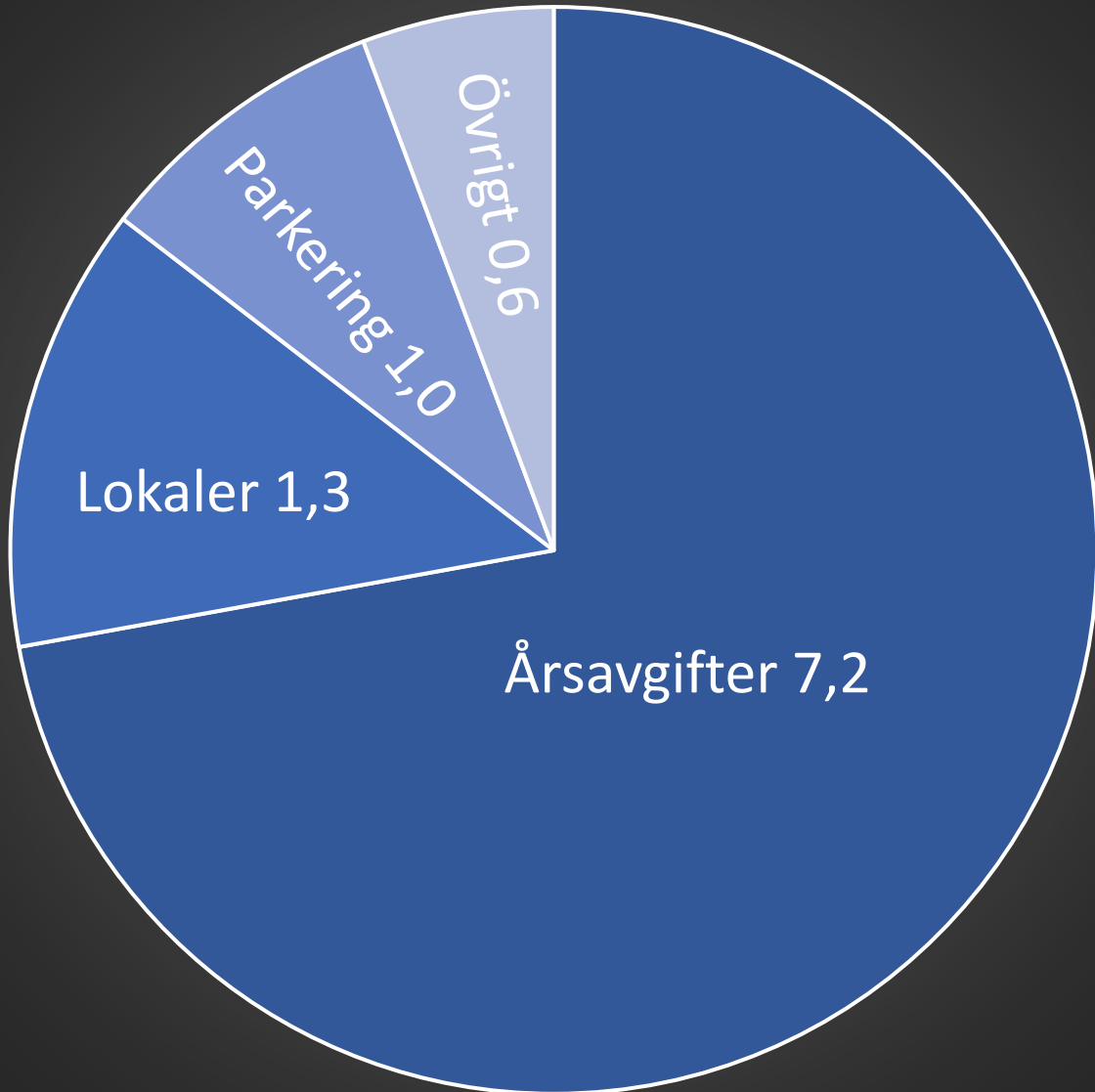
**§ 20 Avslutande**



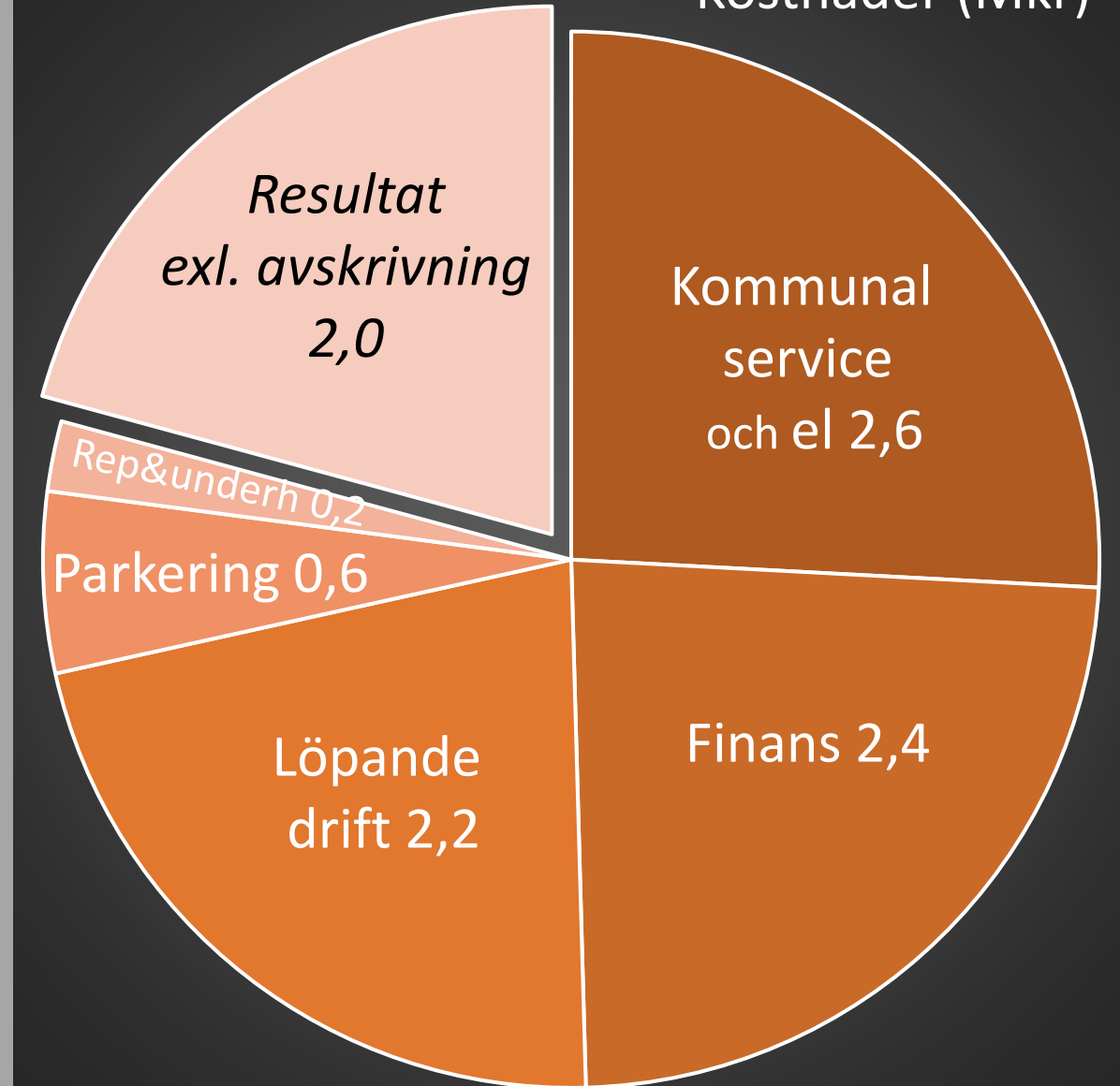
# Budgetuppföljning Prognos T1 (jan-apr) 2026

Brf Havstornet i Norrtälje hamn  
Presentation efter årsstämman 2026-05-26

## Intäkter 10 Mkr



## Kostnader (Mkr)



# Prognos efter jan-apr 2026 (prel)

Prognos 2026 efter tertial 1	Budget (Mkr)	Prognos T1 (Mkr)	Avvikelse (Mkr)
Intäkter	10,1	10,0	
Finans	- 2,4	-2,4	
Kommunala tjänster och el	- 2,6	-2,5	
Parkering	- 0,6	-0,6	
Reparation och underhåll	- 0,2	-0,2	
Löpande drift	- 2,2	-2,4	
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>

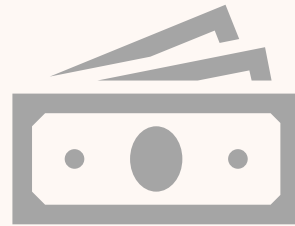


Lån och räntor maj 2026	Lån	Ränta
5-årig lån till 2026-12-16	34 954 956	1,59%
4-årigt lån till 2027-11-19	18 018 000	3,37%
4-årigt lån till 2028-11-19	16 936 920	2,99%
4-årigt lån till 2029-03-21	16 936 920	3,23%
4-årigt lån till 2030-02-21	14 774 760	2,90%
Lån och väg ränta 2026-05-26	101 621 556	2,60%

Sweax systembyte fick konsekvenser

- Börjar nu få ordning på aviseringsstrulet vi haft sedan oktober 2025
- Föreningens register är ännu inte fullt ut i drift

## Sammanfattning av prognos T1 2026



- Följer budgeten väl
- Fortsatt god avsättning till underhåll
- Räntan är ett frågetecken

# 5-års besiktningen

# Vad är en 5-årsbesiktning?



## Lagstadgad rätt

Fem år efter inflyttning har bostadsrättsinnehavare rätt att kräva en besiktning av lägenheten för att hitta eventuella byggfel.



## Vad kontrolleras?

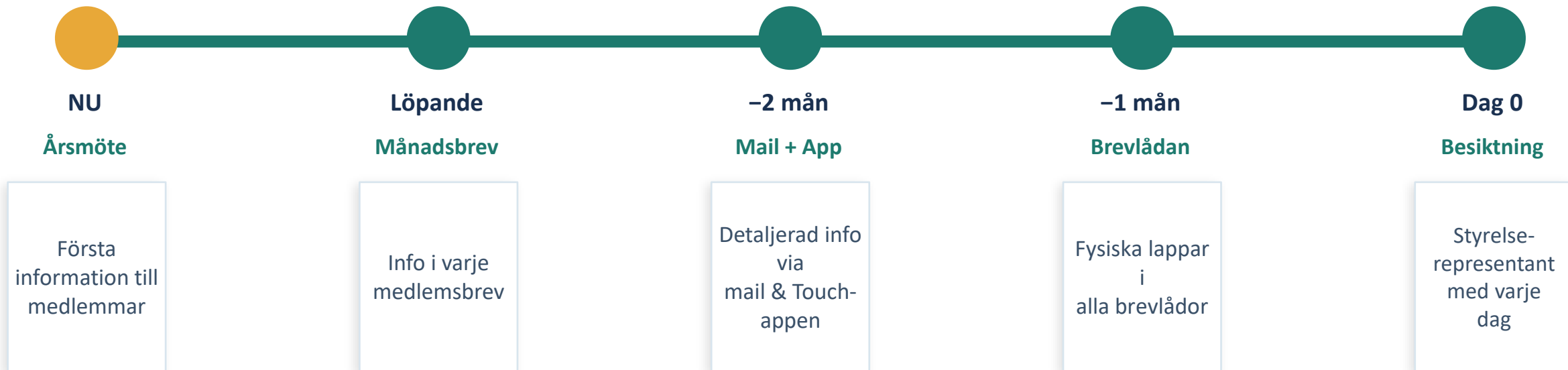
Fel och brister i byggnaden som kan vara dolda – konstruktion, installationer, ytskikt, VVS och mer.



## Garanti & ansvar

Byggherren ansvarar för garantifel upp till 5 år. 5-årsbesiktningen är ett viktigt tillfälle att dokumentera och reklamera.

# Kommunikationsplan – Steg för steg



Datum för besiktning kommuniceras så snart det är fastställt

# Vad ingår – och vad ingår inte?

## ✓ INGÅR – Byggherrens ansvar

**Fönstret** dragit eller immar sig – och du inte bytt det

**Badrummet** kakel som lossnat, sprickor, avlopp som bubblar

**Ytterdörren** kärvar, stänger inte tätt – om det är originaldörren

**Sprickor i vägg/tak/golv** som inte beror på att du ramlat i väggen

**Fukt eller mögel** mörka fläckar, dålig lukt – utan att du orsakat det

**El & rör i väggen** sådant som byggdes in från början – inte dina egna

**Ventilationen** suger inte ut luft, luktar konstigt, är blockerad

**Avloppet i rörstammen** gurglingar och lukt i stammarna – inte bara din brunn

## ✗ INGÅR EJ – Ditt eget ansvar

**Färg och tapeter** som du valt och satt upp själv

**Golvet** om du lagt nytt golv ovanpå det ursprungliga

**Saker du reoverat** ny köksinredning, bytt innerdörrar, egna installationer

**Lampor & glödlampor** förbrukningsvaror byter du själv

**Extra eluttag du lagt** sådant du beställt eller fixat efteråt

**Dörr du bytt ut själv** om du redan bytt ytterdörren ingår inte den heller

**Normalt slitage** repor i golvet, lite gulnad fog – det är förväntad förslitning

# Extra uppmärksamhet – Rapportera till styrelsen



## Fönster

Kondensering, tätning, svåröppnat, köldbryggor



## Badrum

Kakelplattor, tätskikt, kalkavlagringar, avloppsproblem



## Avloppsstam

Gurglingar, lukter, långsam avtappning – gäller huvudstam



## Entrédörren

Tätning, gångjärn, låsning, dörrautomatik



## Vitvaror & husmaskiner

Dokumentera fel – Pelle samlar in garantibevis



## Installationer

El, ventilation, VVS, fjärrvärme



## Sprickbildning

I väggar, tak eller golv – fotografera och mät



## Fukt & mögel

Missfärgning, dålig lukt, fuktfläckar

# Hur rapporterar du som medlem?

**1****Dokumentera**

Fotografera felet tydligt. Notera var i lägenheten och sedan när du första gången märkte det.

**2****Rapportera i tid**

Skicka in dina anmärkningar så snart du kan. Skicka in på Styrelse-mail eller lägg i Styrelsens brevlåda i entrén.

**3****Besiktningen**

Under besiktningdagen – styrelsen meddelar schema innan. Minst en styrelsemedlem är med varje dag.

**4****Följ upp**

Efter besiktningen upprättas ett protokoll. Garantifel anmäls vidare till byggherren.

**Var noga att rapportera alla fel som faller under byggherrens ansvar!**



# Trevlig sommar!

