

Årsredovisning
för
Brf Norrhamnen
769609-7380

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

Styrelsen för Brf Norrhamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Historik

Brf Norrhamnen bildades av boende i fastigheten Båten 5 och Skepparen 20 under våren 2003. Föreningen registrerades den 25 juni 2003. Sedermera delades denna, varvid en ny förening bildades för de boende i Skepparen 20. Från den 5 oktober 2004 består Brf. Norrhamnen av boende i Båten 5. Den 16 oktober 2004 slutförde Brf. Norrhamnen förvärvet av fastigheten Båten 5 i Vaxholms kommun från säljaren JM AB, 1,5 år efter det ursprungliga bildandet. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 18875825 kronor. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Ekonomisk Grundsyn

I samband med regeländringar (K2-K3) för hur bostadsrättsföreningar får hantera avskrivningar på sina fastigheter aktualiserades frågan om hur man skall analysera en bostadsrättsförenings resultat. Orsaken till detta är att avskrivningar har så stor påverkan på resultatet i en bostadsrättsförening. Kassaflödesanalys är ett mer passande sätt att bedöma föreningens ekonomiska resultat. Kassaflöde är en metod som bortser från avskrivningar. Vilket ger en god indikation om föreningens tillstånd.

Till skillnad från de flesta företag är inte bostadsrättsföreningens verksamhet vinstdrivande utan dess uppgift är att förvalta fastigheten och föreningen på bästa sätt. Syftet är på sikt öka det totala värdet av bostadsrättsföreningen och därmed de enskilda bostäderna.

För en bostadsrättsförening precis som för företag är det viktigt att ha en ekonomi i balans. Ett positivt kassaflöde innebär att föreningen har möjlighet att spara till framtida underhåll, amortera eller sänka sina avgifter. Ett negativt kassaflöde innebär att föreningen troligen behöver öka sina månadsavgifter eller i framtiden låna till kommande underhåll. Eller en kombination.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Vaxholms kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jennifer Eerola Fors	Ordförande	Valda t.o.m. årsstämman 2027
Susanne Karlsson	Ledamot	2027
Sara Forell	Ledamot	2026
Mikael Iván	Ledamot	2026
Per-Ove Ejheden	Ledamot	2027

Fram till årsstämman 2025 bestod styrelsen av:

Per-Ove Ejheden	Ordförande	Valda t.o.m. årsstämman 2025
Susanne Karlsson	Ledamot	2025
Sara Forell	Ledamot	2026
Mikael Iván	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Eva Englund	Valda t.o.m. årsstämman 2026
-------------	---------------------------------

Fram till årsstämman 2025 valda suppleanter:

Jennifer Eerola Fors	Valda t.o.m. årsstämman 2025
----------------------	---------------------------------

Sammanträden

Extra stämma 8 maj 2025.

Ordinarie stämma hölls den 12 juni 2025.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Ordinarie revisorer

Beatrice Fejde	Sonora Revision AB	Valda t.o.m. årsstämman 2026
----------------	--------------------	---------------------------------

Valberedning

Eva Högberg	(sammankallande)	Valda t.o.m. årsstämman 2026
Hans-Åke Jansson		2026

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Båten 5 i Vaxholm. Markareal för tomten uppgår till 1963 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1352 kvadratsmeter. Byggnaderna, som ursprungligen uppfördes 1981, innehåller totalt 13 bostadslägenheter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdes försäkrad via bostadsrätternas fastighetsförsäkring, hanterad av Söderberg&Partners Insurance Consulting AB.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2025-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 8.753.788 kronor. Föreningens låneskulder med bl.a. uppgifter om räntesatser, framtida tidpunkt för ränteändring och omläggning av lån m.m. redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 30.200.000 kronor fördelat enligt följande:

Byggnad	19.800.000
Mark	10.400.000

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsperioden handlagts av Vaxholms Bokföringsbyrå AB, org.nr 556442-6384

Övriga huvudleverantörer till föreningen är:

Vaxholms Värmeservice AB, Telenor, E-on, Roslagsvatten AB (vatten & hushållssopor).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en besiktning av våra byggnader genomförts och en underhållsplan på 10 respektive 50 år upprättats i samarbete med KJ Byggadmin. Brf Norrhamnen har även ingått ett förmånligt gruppavtal med Telenor gällande bredband och TV. Vi har utöver det beslutat om en avgiftshöjning med 5,9% per januari 2026 för att täcka ökade utgifter i form av bland annat höjda räntor samt för att ha som ambition att öka avsättningen till underhållsfond, i enlighet med underhållsplanen.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2025-12-31 totalt 24 medlemmar, 202-12-31 var medlemsantalet 25.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 1 (0) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	981	915	914	941	899
Resultat före avskrivningar	398	404	488	401	493
Resultat efter finansiella poster	-169	-185	-72	-154	-1 590
Soliditet (%)	58,9	59,0	59,3	56,7	56,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	597	597	597	584
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 475	6 521	6 565	7 349	7 393
Sparande per kvm (kr/kvm)	288	217	270	322	343
Räntekänslighet (%)	10,8	10,9	11,0	12,3	12,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	127	92	89	87
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Resultat efter avskrivningar	-5	1	86	-1	-1 459

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Styrelsens bedömning är att föreningen har bra möjlighet att finansiera framtida åtaganden. Föreningen har under ett flertal år genomfört större underhåll. Föreningen har höjt avgifterna för kommande verksamhetsår. Bedömningen är att föreningen klarar sina åtaganden på långsikt. Fastigheternas bokförda värde är 19.416.741 kr medan taxeringsvärdet är 30.200.000 kr. Föreningen har även ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 984 825	2 155 541	806 169	-4 839 583	-185 269	12 921 683
Disposition av föregående års resultat:			90 000	-275 269	185 269	0
Årets resultat					-168 897	-168 897
Belopp vid årets utgång	14 984 825	2 155 541	896 169	-5 114 852	-168 897	12 752 786

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 114 852
årets förlust	-168 897
	-5 283 749
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enl.stadgar	90 600
I anspråkstagande av yttre fond	-80 000
i ny räkning överföres	-5 294 349
	-5 283 749

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	981 424	915 173
Övriga intäkter		0	1 000
		981 424	916 173
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	3	-583 578	-512 517
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-402 777	-402 777
		-986 355	-915 294
Rörelseresultat		-4 931	879
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 496	45 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 462	-231 807
		-163 966	-186 148
Resultat efter finansiella poster		-168 897	-185 269
Resultat före skatt		-168 897	-185 269
Årets resultat		-168 897	-185 269

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	19 416 741	19 819 518
		19 416 741	19 819 518

Summa anläggningstillgångar

19 416 741 **19 819 518**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och vattenfordringar		13 282	5 342
Övriga fordringar		2 978	11 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	51 450	21 547
		67 710	37 930

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 167 836	2 036 497
		2 235 546	2 074 427

SUMMA TILLGÅNGAR

21 652 287 **21 893 945**

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 984 825

14 984 825

Uppåtelseavgifter

2 155 541

2 155 541

Fond för yttre underhåll

896 169

806 169

18 036 535

17 946 535

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-5 114 852

-4 839 584

Årets resultat

-168 897

-185 269

-5 283 749

-5 024 853

Summa eget kapital

12 752 786

12 921 682

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

0

4 467 500

Summa långfristiga skulder

0

4 467 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 753 788

4 348 438

Leverantörsskulder

440

506

Övriga skulder

2 502

1 280

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

142 771

154 539

Summa kortfristiga skulder

8 899 501

4 504 763

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 652 287

21 893 945

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-168 897	-185 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	402 777	402 777
Betald skatt	1 087	-425

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

234 967 217 083

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-7 940	29 621
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 705	11 832
Förändring av leverantörsskulder	-66	-13
Förändring av kortfristiga skulder	-11 767	41 271

Kassaflöde från den löpande verksamheten

193 489 299 794

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-62 150	-60 000
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-62 150 -60 000

Årets kassaflöde

131 339 239 794

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 036 497	1 796 702
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 167 836 2 036 496

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	807 732	807 732
Vatten	161 056	107 441
TV & bredband	12 636	0
	981 424	915 173

I årsavgiften ingår inte vatten utan det faktureras separat baserat på faktisk kostnad.

I årsavgiften ingår inte tv&bredband utan det faktureras separat baserat på faktisk kostnad.

I årsavgiften ingår inte el eller värme.

Not 3 Specifikation övriga kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighet	155 251	76 394
Trädgård	13 728	11 744
Trivsel och säkerhet	898	1 022
El	4 961	5 368
Vatten och avlopp	186 800	166 035
Avfallshantering	36 633	35 736
Försäkringskostnader	53 652	50 364
Kabel-TV	29 479	0
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Revisionsarvode extern revisor	26 813	21 000
Bankkostnader	4 212	3 591
Serviceavgift till branschorganisation	4 240	4 240
Avgifter bolagsverket	1 234	0
Ek.förvaltning grundavtal	25 000	25 000
Ek.förvaltning utöver avtal	5 890	8 031
Fastighetsförvaltning grundavtal	0	71 967
Kostnader för styrelsemöten	9 840	8 400
Övriga kostnader	2 535	2 435
	583 578	512 517

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 517 538	24 517 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 517 538	24 517 538
Ingående avskrivningar	-4 698 020	-4 295 243
Årets avskrivningar	-402 777	-402 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 100 797	-4 698 020
Utgående redovisat värde	19 416 741	19 819 518
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	12 600 000
	30 200 000	30 000 000
Bokfört värde byggnader	14 801 591	15 204 368
Bokfört värde mark	4 615 150	4 615 150
	19 416 741	19 819 518

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Söderberg&Partner / försäkring	18 173	17 306
Bostadsrätterna	3 820	4 240
Telenor	12 634	
Upplupna ränteintäkter	16 823	0
	51 450	21 546

Not 6 Villkor för skulder till kreditinstitut

			2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek AB	2,92%	2026-01-02	2 488 438	2 488 438
Stadshypotek AB	1,00%	2026-12-01	2 122 500	2 122 500
SBAB	1,22%	2026-03-13	2 345 000	2 405 000
SBAB	4,11%	2026-04-02	1 797 850	1 800 000
Kortfristig del av långfristiga skulder			-8 753 788	-4 348 438
			0	4 467 500

De lån som har villkorsändringsdag under 2026 har redovisats som kortfristiga men finansieringen är långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Planerad amortering 62.150kr

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	19 596	25 790
Övriga upplupna kostnader	59 875	66 987
Förutbetalda avgifter	63 300	61 761
Öresutj		1
	142 771	154 539

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda för lån		
Fastighetsinteckning	11 143 000	11 143 000
	11 143 000	11 143 000

Föreningen innehar 8.639.000kr (8.639.000kr) i eget förvar.
Pantbrev totalt 19.782.000kr (19.782.000kr)

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

Vaxholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jennifer Eerola Fors
Ordförande

Mikael Iván

Per-Ove Ejheden

Susanne Karlsson

Sara Forell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende