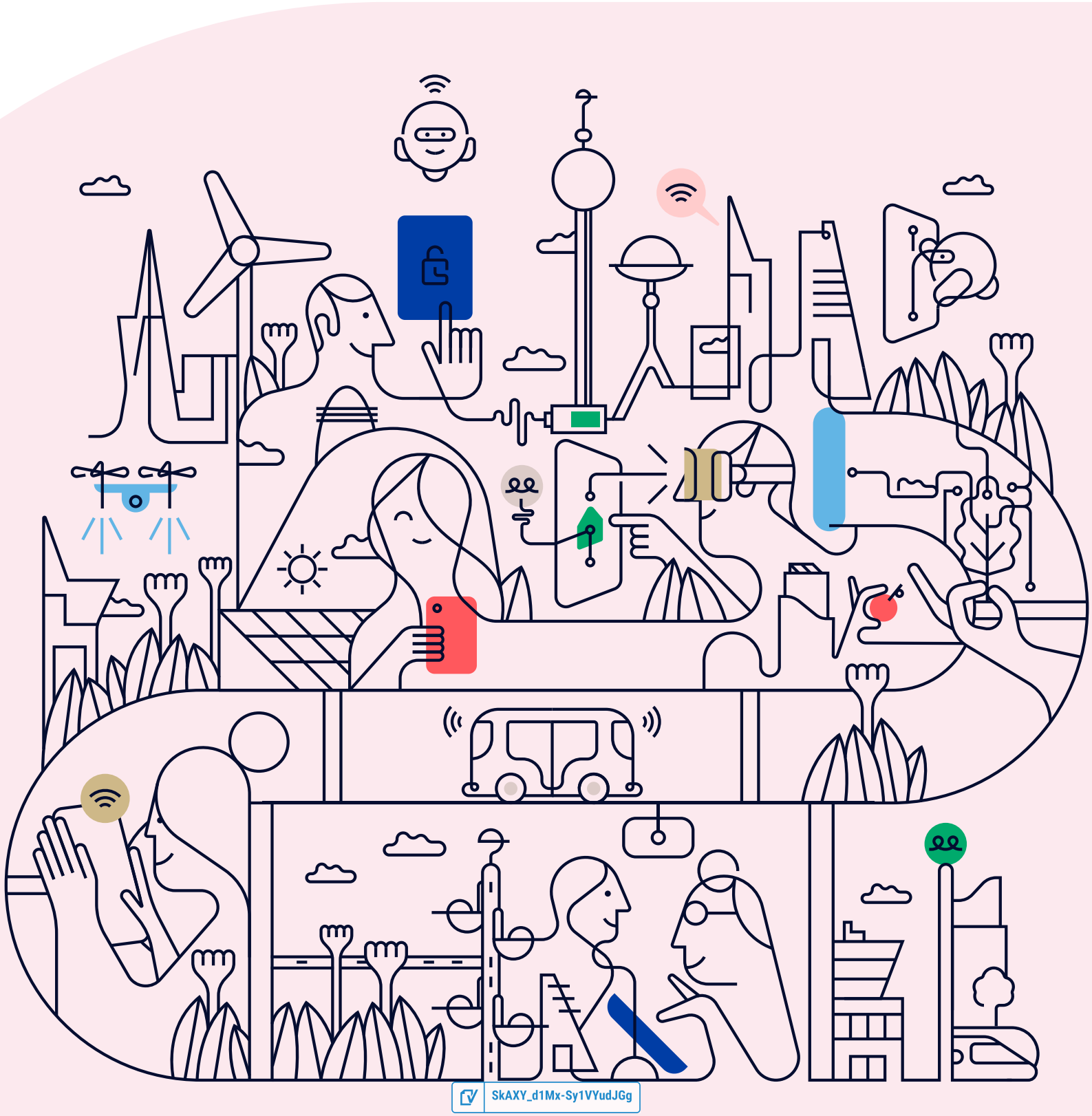
2025
Årsredovisning

Brf Havsparken



SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens byggnad, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖRTORNET 2	2014	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 5 714 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 814 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Tegsved	Ordförande
Jens Isaksson	Vice ordförande
Daniel Nilsson	Styrelseledamot
Karin Baxter	Styrelseledamot
Charlotta Hållenius	Suppleant
Daniel Hellerstedt	Suppleant

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Valberedning

Lorenz Enmark (sammankallande), Pernilla Hederström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Gillmert	Auktoriserad revisor	Förenade Revisorer i Göteborg KB
Erik Österlund	Revisorssuppleant	Förenade Revisorer i Göteborg KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2023
- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Larmtelefoner i hissar uppgraderade till 5G från 2G

2024
- Underhåll lyftögleinfästningar för balkongplattor

2025
- Avloppsspolning
- Uppsättning av grindar till gård

Planerade underhåll

2026
- Ombyggnad av samtliga lysrörsarmaturer till LED-belysning.
- Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Skötsel av utemiljö from oktober	SBC
Skötsel av utemiljö t o m september	Hagtorn Fastighetsservice i Malmö AB
Teknisk förvaltning	SBC

Medlem i samfällighet

Med Willhem AB är föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggningen Rörtornet GA:1,med en andel på 60%. Samfälligheten förvaltar utemiljö, garage, avlopps- och dagvattenledningar mm.

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har extra amortering skett med 0,5 mnkr på ett av föreningens lån. Styrelsen har fattat beslut om justering av årsavgifterna med 6% från och med 2026-01-01.

Förändringar i avtal

Under verksamhetsåret har samtliga garagehyresavtal skrivits om.

Nytt servitutsavtal har upprättats mellan föreningen och Willhem Rörtornet 1 AB samt skrivits in hos Inskrivningsmyndigheten. Tidigare servitutsavtal har samtidigt upphävts och dödats.

Övriga uppgifter

Elisabeth Strandgården lämnade på egen begäran styrelsen 2025-04-15.

Ingela Borsiin lämnade på egen begäran styrelsen 2025-12-31.

Nyckeltalet *Elkostnad / kvm totalyta, kr* innehåller även den del av vad som belöper på Gemensamhetsanläggningen och är vidaredebiterad Willhem AB.
Redovisningen utgår från att det är Brf Havsparken som står som ägare till elabonnemanget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 514 546	4 554 501	4 328 937	4 141 144
Resultat efter fin. poster	-523 130	-745 766	-1 289 405	-640 457
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 577 057	1 396 783	1 216 607	1 050 357
Taxeringsvärde	217 989 000	215 216 000	215 216 000	215 216 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	696	670	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	87,2	87,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 748	9 868	10 041	10 161
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 174	8 275	8 420	8 521
Sparande / kvm totalyta, kr	208	165	90	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr*	44	44	86	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	49	50	49	46
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	40	35	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	133	134	171	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	1,93	1,90	-
Räntekänslighet (%)	13,97	14,19	14,99	-

* Elmätaren för gemensamhetsanläggningen tillhör Brf Havsparken och nyckeltalet avser den totalt debiterade kostnaden för Brf Havsparken. Den del av elkostnaden som faller på Willhem AB, debiteras Willhem AB.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.
Det framtida ekonomiska läget för föreningens lån och omkostnader kan komma att medföra avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	126 739 026	-	-	126 739 026
Upplåtelseavgifter	68 240 974	-	-	68 240 974
Fond, yttre underhåll	1 396 783	-8 222	188 496	1 577 057
Balanserat resultat	-3 185 085	-737 544	-188 496	-4 111 125
Årets resultat	-745 766	745 766	-523 130	-523 130
Eget kapital	**192 445 932**	**0**	**-523 130**	**191 922 802**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 922 629
Årets resultat	-523 130
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 496
Totalt	**-4 634 255**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	75 613
Balanseras i ny räkning	**-4 558 642**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 514 546	4 554 501
Övriga rörelseintäkter	3	2 149	3 137
Summa rörelseintäkter		**4 516 695**	**4 557 638**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 816 392	-1 968 297
Övriga externa kostnader	9	-359 620	-274 739
Personalkostnader	10	-140 482	-139 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 863 876	-1 863 876
Summa rörelsekostnader		**-4 180 370**	**-4 246 000**
RÖRELSERESULTAT		**336 325**	**311 638**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 061	38 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-889 516	-1 095 655
Summa finansiella poster		**-859 455**	**-1 057 404**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-523 130**	**-745 766**
ÅRETS RESULTAT		**-523 130**	**-745 766**

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	245 674 268	247 531 892
Markanläggningar	13	30 241	36 493
Pågående projekt	14	0	57 488
Summa materiella anläggningstillgångar		**245 704 509**	**247 625 873**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**245 704 509**	**247 625 873**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 328	47 575
Övriga fordringar	15	2 046 815	1 333 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	122 668	94 655
Summa kortfristiga fordringar		**2 194 811**	**1 475 507**
Kassa och bank			
Kassa och bank		529 697	518 728
Summa kassa och bank		**529 697**	**518 728**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 724 508**	**1 994 235**
SUMMA TILLGÅNGAR		**248 429 017**	**249 620 107**

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 980 000	194 980 000
Fond för yttre underhåll		1 577 057	1 396 783
Summa bundet eget kapital		**196 557 057**	**196 376 783**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 111 125	-3 185 084
Årets resultat		-523 130	-745 766
Summa fritt eget kapital		**-4 634 255**	**-3 930 851**
SUMMA EGET KAPITAL		**191 922 802**	**192 445 932**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 500 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		**19 500 000**	**20 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	36 200 000	36 387 500
Leverantörsskulder		85 287	110 362
Skatteskulder		42 050	44 320
Övriga kortfristiga skulder		6 155	79 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	672 723	552 284
Summa kortfristiga skulder		**37 006 215**	**37 174 175**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**248 429 017**	**249 620 107**

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**336 325**	**311 638**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 863 876	1 863 876
	2 200 201	**2 175 514**
Erhållen ränta	29 377	39 623
Erlagd ränta	-822 835	-1 134 253
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 406 743**	**1 080 884**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 048	-28 660
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 141	56 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 351 553**	**1 108 336**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	57 488	30 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**57 488**	**30 660**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-687 500	-987 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-687 500**	**-987 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**721 541**	**151 496**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 737 585**	**1 586 089**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 459 126**	**1 737 585**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Markanläggningar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00% av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 987 516	3 974 731
Hyresintäkter garage	386 877	368 175
Hyres- och avgiftsrabatt	0	-2 875
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	3 000
Elintäkter laddstolpe	0	18 633
Elintäkter laddstolpe moms	11 025	0
Nycklar/lås vidarefakturering	600	800
Påminnelseavgift	180	180
Pantsättningsavgift	15 876	4 012
Överlåtelseavgift	18 418	5 325
Administrativ avgift, moms	1 073	0
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	10 158	6 692
Vidarefakturerade kostnader	0	138 160
Vidarefakturerade kostnader, moms	82 823	37 619
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**4 514 546**	**4 554 501**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 149	3 137
Summa	**2 149**	**3 137**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	11 739	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 863
Fastighetsskötsel gård enl avtal	31 874	20 607
Larm och bevakning	0	2 889
Städning enligt avtal	109 955	109 589
Städning utöver avtal	20 942	13 855
Hissbesiktning	0	7 844
Brandskydd	2 488	27 487
Myndighetstillsyn	5 907	0
Gårdkostnader	3 563	0
Gemensamma utrymmen	6 006	0
Sophantering	10 951	8 624
Garage/parkering	0	7 045
Snöröjning/sandning	1 262	18 955
Serviceavtal	24 418	25 943
Förbrukningsmaterial	3 250	9 085
Summa	**232 355**	**254 784**

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	4 722	0
Dörrar och lås/porttele	51 030	36 742
VVS	76 798	44 344
Ventilation	25 687	50 328
Elinstallationer	25 550	7 030
Hissar	57 725	129 153
Tak	6 500	0
Fasader	0	35 200
Balkonger/altaner	0	123 325
Mark/gård/utemiljö	5 429	1 905
Garage/parkering	0	22 737
Vattenskada	4 670	0
Summa	**258 111**	**450 764**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	8 222
Mark/gård/utemiljö	75 613	0
Summa	**75 613**	**8 222**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	300 682	299 887
Uppvärmning	334 259	339 076
Vatten	270 526	274 693
Sophämtning/renhållning	29 423	28 715
Summa	**934 890**	**942 371**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 607	65 813
Kabel-TV	114 791	224 184
Bredband	110 135	0
Fastighetsskatt	19 890	22 160
Summa	**315 423**	**312 157**

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 795	1 476
Tele- och datakommunikation	13 969	8 812
Juridiska åtgärder	11 781	10 438
Inkassokostnader	513	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-0
Revisionsarvoden extern revisor	55 000	26 250
Styrelseomkostnader	5 860	4 061
Fritids och trivselkostnader	2 227	0
Föreningskostnader	32 677	17 024
Förvaltningsarvode enl avtal	146 954	152 283
Överlåtelsekostnad	16 464	8 024
Pantsättningskostnad	15 876	5 160
Korttidsinventarier	9 649	0
Administration	4 341	2 610
Konsultkostnader	34 565	31 932
Vidarefakturerade kostnader	-1 720	0
Bostadsrätterna Sverige	6 670	6 670
Summa	**359 620**	**274 739**

*Revisionskostnaden för året har fördubblats genom att det tillkommit en reservering om 27 500 kr för årets kostnader vilken ej fanns tidigare år och att årets resultat därmed har belastats med dubbla kostnader men utgift är i nivå med tidigare år.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	22 882	24 488
Summa	**140 482**	**139 088**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	889 196	1 095 655
Dröjsmålsränta	320	0
Summa	**889 516**	**1 095 655**

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	261 175 000	261 175 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**261 175 000**	**261 175 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 643 108	-11 785 484
Årets avskrivning	-1 857 624	-1 857 624
Utgående ackumulerad avskrivning	**-15 500 732**	**-13 643 108**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**245 674 268**	**247 531 892**
I utgående restvärde ingår mark med	*75 238 000*	*75 238 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	162 989 000	158 216 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	57 000 000
Summa	**217 989 000**	**215 216 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 549	62 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**62 549**	**62 549**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 056	-19 804
Årets avskrivning	-6 252	-6 252
Utgående ackumulerad avskrivning	**-32 308**	**-26 056**
Utgående restvärde enligt plan	30 241	36 493

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	57 488	88 148
Årets investeringar	0	57 488
Kostnadsförd investering	-57 488	-88 148
Summa pågående arbeten	**0**	**57 488**

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	127 306	110 764
Momsavräkning	-16 088	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 512	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 656	3 656
Transaktionskonto	871 352	452 897
Borgo räntekonto	1 058 077	765 960
Summa	**2 046 815**	**1 333 277**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 334	10 944
Förutbet försäkr premier	23 950	22 711
Förutbet kabel-TV	25 308	56 084
Förutbet bredband	31 792	0
Upplupna intäkter	600	4 916
Upplupna ränteintäkter	684	0
Summa	**122 668**	**94 655**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-11-18	2,37 %	15 700 000	15 887 500
Handelsbanken	2029-10-30	2,83 %	20 000 000	20 500 000
Handelsbanken	2026-10-30	1,19 %	20 000 000	20 000 000
Summa			**55 700 000**	**56 387 500**
Varav kortfristig del			36 200 000	36 387 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 262 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 343	6 075
Uppl kostn el	25 422	26 272
Uppl kostnad Värme	43 114	41 005
Uppl kostn räntor	158 629	91 948
Uppl kostn vatten	27 993	22 982
Uppl kostnad Sophämtning	-4 735	-122
Förutbet hyror/avgifter	387 457	364 124
Beräkn arvode revision	27 500	0
Summa	**672 723**	**552 284**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 070 000	66 070 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ombyggnad av samtliga lysrörsarmaturer i allmänna utrymmen till LED-belysning skedde under januari 2026. Detta bedöms minska föreningens totala elförbrukning med över 7 000 kWh/år.

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Jens Isaksson
Vice ordförande

Per Tegsved
Ordförande

Daniel Nilsson
Styrelseledamot

Karin Baxter
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Förenade Revisorer i Göteborg KB
Per Gillmert
Auktoriserad revisor

SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.05.2026 23:00

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 18.05.2026 13:33

DOCUMENT ID:
Sy1VYudJGg

ENVELOPE ID:
SkAXY_d1Mx-Sy1VYudJGg

DOCUMENT NAME:
Brf Havsparken, 769629-2585 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
25ecd8a9bc719078280b2724d16b73fd8343964b61c30f
ad33c031ae938d54193c5e0848313c12e894f99695156
64303dbc7a7c25b42815fb17999ef5a498118

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Per-Erik Lennart Tegsved**	**Signed**	**18.05.2026 17:48**	**eID**	**Swedish BankID**
per@brfhavsparken.se	Authenticated	18.05.2026 17:47	Low	IP: 89.160.97.183
2. **Jens Esse Anders Isaksson**	**Signed**	**19.05.2026 17:03**	**eID**	**Swedish BankID**
jens@brfhavsparken.se	Authenticated	19.05.2026 16:54	Low	IP: 213.102.67.91
3. **DANIEL NILSSON**	**Signed**	**19.05.2026 19:26**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.nilsson@brfhavsparken.se	Authenticated	19.05.2026 19:25	Low	IP: 213.102.71.23
4. **Karin Sofia Baxter**	**Signed**	**19.05.2026 22:40**	**eID**	**Swedish BankID**
karin@brfhavsparken.se	Authenticated	19.05.2026 18:56	Low	IP: 104.28.45.54
5. **PER GILLMERT**	**Signed**	**19.05.2026 23:00**	**eID**	**Swedish BankID**
per@forrev.se	Authenticated	19.05.2026 22:59	Low	IP: 94.234.71.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

FÖRENADE
REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsparken
Org.nr. 769629-2585

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsparken för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

SJCmtuOkfg-HyyNFu_1Me

FÖRENADE
REVISORER

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 Havsparken för år 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

SJCmtuOkfg-HyyNFu_1Me

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.05.2026 23:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 18.05.2026 13:33

DOCUMENT ID:
HyyNFu_1Me

ENVELOPE ID:
SJCmtuOkfg-HyyNFu_1Me

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
66fe58f102de07e8861951995ddea7d276183f189e0977
0651b3ca6278746ed2934507c817a1daad5149d01842e
5858594cc1929a0d75dc3e34a91cc8771adf2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	**Signed**	**19.05.2026 23:01**	**eID**	**Swedish BankID**
per@forrev.se	Authenticated	19.05.2026 23:00	Low	IP: 94.234.71.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed