

Årsredovisning 2025

Brf Havsfrun

769614-5502



 rJqyZ5ji-e-Sk2k-9ssZl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsfrun

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. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 kommer 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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Torrdockan 5 | 2007 | Malmö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 6 261 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 301 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Lars Jonsson | Ordförande |
| Ove Christian Caspersen | Styrelseledamot, vice ordförande |
| Anders Enberg | Styrelseledamot |
| Evabritt Borgqvist | Styrelseledamot |
| Stefan Ekdahl | Styrelseledamot |
| Christina Gatenstam | Suppleant |
| Viktor Drakfelt | Suppleant |

Valberedning

Lisbeth Bengtsson
Thomas Brundin
Ulf Ivarsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

| | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Fastighetsskötsel/trappstädning | Bröderna Håkanssons Fastighetservice |
| Serviceavtal garageport | Motum Hiss Skåne AB |
| Serviceavtal hissar | Motum Hiss Skåne AB |
| Snöröjning/halkbekämpning | FASTAB Service AB |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torrdockans samfällighetsförening, med en andel på 12.5%.

Samfälligheten förvaltar underhåll av gångytor och belysning på/vid Östra Dockpromenaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % per 1 januari 2025. Beslut togs om en höjning med 2 % per 1 januari 2026.

Omläggning av ett bundet lån på 12mkr gjordes med ny löptid på 4 år och ränta 3,14%.

Amortering enligt plan gjordes med 500tkr under året.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Nya laddare på samtliga parkeringsplatser i garaget.

Byte av armaturer till belysning i källare och förråd.

Besiktning och förstärkning av balkongräcken.

Slutbesiktning av senaste inglasning av balkonger.

Lansering av ny hemsida.

Filterbyte i samtliga lägenheter.

Fastighetsbesiktning och uppdaterad underhållsplan.

Uppsatt trafikspegel vid garageuppfart.

Farthinder för cyklar från gården.

Extra sopkärl för plastförpackningar insatt.

Välbesökt glöggmingel på gården för medlemmarna.

Övernattningsslägenheten var uthyrd 63 nätter.

Försäkringsärende på en vattenskada i en lägenhet är reglerat och avslutat. Skadan uppkom i samband med byte av belysningsarmatur.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 108 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 791 979 | 4 542 848 | 4 047 287 | 3 601 086 |
| Resultat efter fin. poster | -1 815 851 | -1 969 470 | -2 105 398 | -2 115 883 |
| Soliditet (%) | 80 | 79 | 79 | 79 |
| Taxeringsvärde | 202 888 000 | 184 896 000 | 184 896 000 | 184 896 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 685 | 681 | 611 | 554 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 77 | 85 | 82 | 82 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 184 | 9 264 | 9 344 | 9 423 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 7 368 | 7 433 | 7 497 | 7 561 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 84 | 108 | 99 | 142 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 66 | 70 | 88 | 103 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 86 | 83 | 63 | 55 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 33 | 31 | 27 | 24 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 231 | 184 | 179 | 184 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,92 | 2,67 | 2,18 | 1,19 |
| Räntekänslighet (%) | 13 | 14 | 15 | 17 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

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 el (totalt 353 767 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Den redovisade förlusten beror på en hög årlig avskrivning på föreningens byggnad. Denna påverkar ej likviditeten och därmed är resultatet ej avgörande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Då föreningens lån regelbundet amorterats så skapas låneutrymme för framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 115 709 000 | - | - | 115 709 000 |
| Upplåtelseavgifter | 120 621 000 | - | - | 120 621 000 |
| Fond, yttre underhåll | 4 478 688 | - | 496 000 | 4 974 688 |
| Balanserat resultat | -17 342 932 | -1 969 471 | -496 000 | -19 808 403 |
| Årets resultat | -1 969 471 | 1 969 471 | -1 815 851 | -1 815 851 |
| Eget kapital | 221 496 285 | 0 | -1 815 851 | 219 680 434 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 808 403 |
| Årets resultat | -1 815 851 |
| Totalt | -21 624 254 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 496 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -269 352 |
| Balanseras i ny räkning | -21 850 902 |
| | -21 624 254 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 791 979 | 4 542 848 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 521 351 | 455 414 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 313 330 | 4 998 262 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -2 520 842 | -2 410 908 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -205 920 | -188 727 |
| Personalkostnader | 9 | -161 707 | -142 287 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 558 256 | -2 676 553 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 446 725 | -5 418 475 |
| RÖRELSERESULTAT | | -133 395 | -420 213 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 790 | 9 132 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 687 246 | -1 558 390 |
| Summa finansiella poster | | -1 682 456 | -1 549 258 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 815 851 | -1 969 471 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 815 851 | -1 969 471 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 276 871 712 | 279 406 688 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 325 970 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 277 197 682 | 279 406 688 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 277 197 682 | 279 406 688 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 334 318 | 154 984 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 215 079 | 269 203 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 549 397 | 424 187 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 711 392 | 876 419 |
| Summa kassa och bank | | 711 392 | 876 419 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 260 789 | 1 300 606 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 278 458 471 | 280 707 294 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 236 330 000 | 236 330 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 974 688 | 4 478 688 |
| Summa bundet eget kapital | | 241 304 688 | 240 808 688 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -19 808 403 | -17 342 932 |
| Årets resultat | | -1 815 851 | -1 969 471 |
| Summa fritt eget kapital | | -21 624 254 | -19 312 403 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 219 680 434 | 221 496 285 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 36 000 000 | 36 000 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 26 000 | 25 200 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 026 000 | 36 025 200 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 21 500 000 | 22 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 168 233 | 138 413 |
| Skatteskulder | | 312 496 | 303 936 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 657 | 780 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 770 651 | 742 680 |
| Summa kortfristiga skulder | | 22 752 037 | 23 185 809 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 278 458 471 | 280 707 294 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -133 395 | -420 213 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 558 256 | 2 676 553 |
| | 2 424 861 | 2 256 340 |
| Erhållen ränta | 4 332 | 9 132 |
| Erlagd ränta | -1 686 886 | -1 560 927 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 742 307 | 704 545 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -124 752 | 41 221 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 65 868 | -106 287 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 683 423 | 639 479 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -349 250 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -349 250 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -500 000 | -500 000 |
| Depositioner | 800 | 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -499 200 | -499 200 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -165 027 | 140 279 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 876 419 | 736 140 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 711 392 | 876 419 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsfrun 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 % |
| Installationer | 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 964 260 | 3 886 668 |
| Hysesintäkter, lokaler | 68 916 | 57 330 |
| Hysesintäkter, p-platser | 724 003 | 566 050 |
| Hysesintäkter förråd | 34 800 | 32 800 |
| Summa | 4 791 979 | 4 542 848 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Elavgifter | 324 246 | 377 639 |
| IMD el Laddstolpar | 47 520 | 40 899 |
| Hysesintäkter övernattningsrum | 18 300 | 13 900 |
| Övriga intäkter | 124 816 | 5 100 |
| Överlåtelse-/pantsättningsavgifter | 6 469 | 17 876 |
| Summa | 521 351 | 455 414 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 91 000 | 77 795 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 750 | 0 |
| Besiktning och service | 64 052 | 25 421 |
| Städning | 68 625 | 56 375 |
| Trädgårdsarbete | 2 464 | 0 |
| Snöskottning | 11 166 | 15 710 |
| Summa | 240 057 | 175 301 |

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 158 949 | 426 074 |
| Planerat underhåll | 269 352 | 0 |
| Summa | 428 301 | 426 074 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 519 351 | 546 486 |
| Uppvärmning | 675 577 | 650 500 |
| Vatten | 259 118 | 242 459 |
| Sophämtning | 53 226 | 50 886 |
| Summa | 1 507 272 | 1 490 331 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 88 680 | 81 346 |
| Självrisker | 11 857 | 0 |
| Mättjänster | 14 106 | 16 823 |
| Kabel-tv/bredband | 55 353 | 51 753 |
| Samfällighetsavgifter | 16 000 | 16 000 |
| Fastighetsskatt | 159 216 | 153 280 |
| Summa | 345 212 | 319 202 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 68 140 | 83 723 |
| Förbrukningsmaterial | 22 154 | 8 560 |
| Revisionsarvoden | 22 500 | 12 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 93 125 | 83 944 |
| Summa | 205 920 | 188 727 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 118 400 | 117 600 |
| Sociala avgifter | 43 307 | 24 687 |
| Summa | 161 707 | 142 287 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga räntekostnader | 1 082 | 2 500 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 686 164 | 1 555 890 |
| Summa | 1 687 246 | 1 558 390 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 310 750 000 | 310 750 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 310 750 000 | 310 750 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -31 343 312 | -28 666 759 |
| Årets avskrivning | -2 534 976 | -2 676 553 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -33 878 288 | -31 343 312 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 276 871 712 | 279 406 688 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>57 252 800</i> | <i>57 252 800</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 149 696 000 | 134 704 000 |
| Taxeringsvärde mark | 53 192 000 | 50 192 000 |
| Summa | 202 888 000 | 184 896 000 |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets inköp | 349 250 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 349 250 | 0 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -23 280 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -23 280 | 0 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 325 970 | 0 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 158 223 | 154 984 |
| Övriga fordringar | 173 155 | 0 |
| Summa | 331 378 | 154 984 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 96 079 | 180 523 |
| Försäkringspremier | 91 457 | 88 680 |
| Kabel-TV | 4 819 | 0 |
| Förvaltning | 22 266 | 0 |
| Inkomsträntor | 458 | 0 |
| Summa | 215 079 | 269 203 |

NOT 15, SKULDER TILL

| KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB | 2029-03-30 | 3,14 % | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2026-03-30 | 2,29 % | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2027-03-30 | 3,60 % | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2028-03-30 | 3,40 % | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2026-03-30 | 2,25 % | 9 500 000 | 10 000 000 |
| Summa | | | 57 500 000 | 58 000 000 |
| Varav kortfristig del | | | 21 500 000 | 22 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 000 000 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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| El | 59 195 | 0 |
| Uppvärmning | 89 428 | 0 |
| Utgiftsräntor | 1 188 | 828 |
| Vatten | 22 017 | 0 |
| Arvoden | 118 400 | 0 |
| Renhållningsavgifter | 2 077 | 0 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 37 201 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 418 645 | 418 946 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 322 906 |
| Beräknat revisionsarvode | 22 500 | 0 |
| Summa | 770 651 | 742 680 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

74 320 000

2024-12-31

74 320 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Malmö

Lars Jonsson
Ordförande

Ove Christian Caspersen
Styrelseledamot, vice ordförande

Anders Enberg
Styrelseledamot

Evabritt Borgqvist
Styrelseledamot

Stefan Ekdahl
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 07:56

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.04.2026 08:46

DOCUMENT ID:

Sk2k-9ssZl

ENVELOPE ID:

rJqyZ5ji-e-Sk2k-9ssZl

DOCUMENT NAME:

Brf Havsfrun, 769614-5502 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

36e310212ec296997c8f105875f8f661caa13c8cf2a3bb1
5d6bc243c6f3ccb21a8570b55d66ad222bb6bc126bf6dd
0757a139de3a9d40aba1ef0a9587fcafb15

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. OVE CASPERSEN ovecaspersen@outlook.com |  Signed Authenticated | 02.04.2026 09:10 02.04.2026 09:06 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.198.30.205 |
| 2. BENGT ANDERS ENBERG anders.enberg@brfhavsfrun.org |  Signed Authenticated | 02.04.2026 09:56 02.04.2026 09:54 | eID Low | Swedish BankID IP: 155.4.4.188 |
| 3. LARS BIRGER JOEL JONSSON lars.jonsson@brfhavsfrun.org |  Signed Authenticated | 02.04.2026 11:24 02.04.2026 11:22 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.236.185.32 |
| 4. EVABRITT YVONNE BORG QVIST evabritt@brfhavsfrun.org |  Signed Authenticated | 02.04.2026 20:24 02.04.2026 20:22 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.234.21.98 |
| 5. STEFAN EKDAHL stefan@brfhavsfrun.org |  Signed Authenticated | 04.04.2026 15:20 04.04.2026 15:17 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.227.83.121 |
| 6. Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se |  Signed Authenticated | 07.04.2026 07:56 07.04.2026 07:50 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.20.79.197 |

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsfrun i Malmö

Org.nr 769614-5502



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsfrun i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Övriga Upplýsingar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplýsingar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplýsingarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplýsingar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplýsingarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsfrun i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min signatur.

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 07:56

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.04.2026 08:46

DOCUMENT ID:

BJakZ5ooWe

ENVELOPE ID:

SJjy-qooWx-BJakZ5ooWe

DOCUMENT NAME:

Brf Havsfrun - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

15763023b6b7a650de90d1b5a945cec9e6f9df4ae2b5b4
54f668e7739b96d4dca7facb66304956a19f60c381f092d
6670027f32887834c7d5e72ae1138cc56b5

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Sandra Linnea Törnblad | Signed | 07.04.2026 07:56 | eID | Swedish BankID |
| sandra.tornblad@dillon.se | Authenticated | 07.04.2026 07:50 | Low | IP: 62.20.79.197 |

* 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