

Årsredovisning 2025

Brf Havsporten

769621-0793



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsporten

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

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 Lomma Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-13 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lomma 25:70 i Lomma kommun	2011	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 149 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 149 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Månsson	Ordförande
Ingrid Cecilia Jakobsson	Styrelseledamot
Mattias Thorén	Styrelseledamot
Mikael Hansson	Styrelseledamot
Per Jonas Persson	Styrelseledamot
Bodil Lena Marie-Louise Hallbeck	Suppleant
Fredrik Werner	Suppleant
Lars Bergqvist	Suppleant

Valberedning

Kerstin Petersson (sammankallande) och Tor Nilsson

Firmateckning

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

Revisorer

Morgan Nilsson	Revisorssuppleant	BoRevision AB
Valon Gashi	Revisor	BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016. Styrelsen avser att uppdatera underhållsplanen 2026 då fastigheten nu nått en ålder då de punkter som tas upp i underhållsplanen börjar bli aktuella att agera på.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Nytt portkodssystem
 - Åtgärda läckage från en balkong på 4:e våningen, Sjögatan 10
 - Byte av fläktmotor

Avtal med leverantörer

Besiktning av rökluckor	Icopal
Fastighetsskötsel	Climat 80 AB
Underhåll av entrésystem	Assa Abloy
Underhåll av hissar samt fjärrövervakning av hissarnas prestanda och funktion.	Kone Hissar

Övrig verksamhetsinformation

- Under 2025 fick vi problem med en av fläktmotorema vilken det beslutades skulle bytas.
- Byte av portsystem. Under året genomförde vi ett byte av portsystem då det gamla börjat få för många problem och inte gick att underhålla längre. Nya portsystemet innebar introduktion av s.k. dörr-tag samt och porttelefon.
- Föreningen installerade 3 nya el-laddplatser under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Styrelsen beslöt att från 1 januari 2025 implementera K3 komponentindelning. Det innebär att vi gör större avskrivningar, 1,44% jämfört med tidigare år som låg på 0,85%. Detta kommer att påverka vårt resultat negativt.
- P.g.a. många höjda fasta kostnader som el och vatten samt att räntekostnader för lån gått upp mycket beslutade styrelsen att höja avgiften per lägenhet med 5% från 1 augusti 2025.
- Från januari 2025 höjdes månadshyran för p-platser med elladdstolpe med 100 SEK till 450 SEK.
- Vi fick en hyreshöjning från JM på de parkeringsplatser vi hyr av dem, från 175 kr/mån till 200 kr/mån. Styrelsen beslöt därför att höja hyran för dessa parkeringsplatser (Läplatsen och Esplanaden) till 250 kr/mån med början från 1 augusti 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 404 630	3 397 747	3 115 115	3 004 263
Resultat efter fin. poster	-783 819	-94 346	48 358	-165 166
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	1 184 668	1 065 168	1 063 668	906 668
Taxeringsvärde	81 600 000	82 000 000	82 000 000	82 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	769	687	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	93,9	87,0	93,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 447	6 496	6 544	6 964
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 447	6 496	6 544	6 964
Sparande / kvm totalyta, kr	131	153	216	127
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	89	93	130
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	39	34	27	38
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	65	53	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	188	173	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,97	1,60	1,16
Räntekänslighet (%)	8,28	8,45	9,53	10,31

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 och vatten (totalt 220 445 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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten som uppstått under 2025 beror till största delen på att vi beslutade att gå över till K3 komponentindelning redan från 1 januari 2025. Vi utökade även med 3 nya laddstolpar och var tvungna att investera i en ny fläktmotor. Utöver det investerade vi i ett

nytt portsystem och hade en stor kostnad för reparation av en balkong på Sjögatan 10. Årets förlust påverkar på inget sätt föreningens framtida ekonomisk åtagande. Styrelsen valde även att häja avgiften med 2% from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 290 000	-	-	60 290 000
Upplåtelseavgifter	56 150 000	-	-	56 150 000
Fond, yttre underhåll	1 065 168	-	119 500	1 184 668
Balanserat resultat	-4 066	-94 346	-119 500	-217 912
Årets resultat	-94 346	94 346	-783 819	-783 819
Eget kapital	117 406 756	0	-783 819	116 622 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-217 912
Årets resultat	-783 819
Totalt	-1 001 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-129 444
Balanseras i ny räkning	-949 683
	-1 001 731

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	3 456 679	3 397 407
Övriga rörelseintäkter	3	1 146	339
Summa rörelseintäkter		3 457 825	3 397 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 040 816	-1 776 735
Övriga externa kostnader	9	-224 563	-159 222
Personalkostnader	10	-105 953	-104 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 184 915	-690 792
Summa rörelsekostnader		-3 556 246	-2 731 274
RÖRELSERESULTAT		-98 422	666 472
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 805	43 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-712 203	-804 766
Summa finansiella poster		-685 398	-760 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-783 819	-94 346
ÅRETS RESULTAT		-783 819	-94 346

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	141 461 308	142 453 080
Maskiner och inventarier	13	195 540	0
Pågående projekt	14	0	249 808
Summa materiella anläggningstillgångar		141 656 848	142 702 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 656 848	142 702 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 649	2 892
Övriga fordringar	15	35 462	281 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	161 567	154 318
Summa kortfristiga fordringar		201 678	438 225
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 124 804	1 814 803
Summa kassa och bank		2 124 804	1 814 803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 326 482	2 253 028
SUMMA TILLGÅNGAR		143 983 330	144 955 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 440 000	116 440 000
Fond för yttre underhåll		1 184 668	1 065 168
Summa bundet eget kapital		117 624 668	117 505 168
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-217 912	-4 066
Årets resultat		-783 819	-94 346
Summa ansamlad förlust		-1 001 732	-98 412
SUMMA EGET KAPITAL		116 622 936	117 406 756
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 900 000	5 825 000
Summa långfristiga skulder		11 900 000	5 825 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 850 000	21 125 000
Leverantörsskulder		169 070	135 597
Skatteskulder		55 928	53 335
Övriga kortfristiga skulder		1 321	25 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	384 076	384 757
Summa kortfristiga skulder		15 460 394	21 724 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 983 330	144 955 916

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-98 422	666 472
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 184 915	690 792
	1 086 493	1 357 264
Erhållen ränta	26 805	43 947
Erlagd ränta	-707 128	-806 701
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406 171	594 511
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	236 547	-37 709
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 158	-96 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	648 876	459 834
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-138 875	-249 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 875	-249 808
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	310 001	10 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 814 803	1 804 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 124 804	1 814 803

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	5,65 %
Fasader	1,05 %
Balkonger	1,97 %
Fönster	1,97 %
Stamledningar VA	2,51 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	8,22 %
Ventilation	5,65 %
El	2,51 %
Hissar	4,31 %
Restpost	10,00 %
Maskiner och inventarier	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

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

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 863 506	2 807 424
Hysesintäkter, p-platser	189 029	190 050
Kabel-TV/Bredband	147 741	147 840
Vatten	51 646	59 240
El	165 212	173 332
Övriga intäkter	39 545	19 521
Summa	3 456 679	3 397 407

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	1 148	340
Summa	1 146	339

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	255 928	234 533
Besiktning och service	85 551	48 119
Trädgårdsarbete	2 462	0
Övrigt	12 114	0
Snöskottning	35 004	20 032
Summa	391 059	302 684

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 393
Bostäder VVS	1 148	0
Trapphus/port/entr	0	889
Soprum/miljöanläggning	12 706	6 231
Dörrar och lås/porttele	43 790	62 073
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 480
VA	2 516	1 703
Värme	42 887	4 838
Ventilation	28 597	12 196
El	23 699	3 598
Hissar	10 397	51 899
Tak	1 438	0
Gård/markytor	594	1 099
Försäkringsärende/vattenskada	121 750	0
Temp. rep und eller projekt	0	37 500
Summa	289 522	195 897

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	31 194	0
Ventilation	98 250	0
Fasader	0	37 500
Summa	129 444	37 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	400 017	368 659
Uppvärmning	162 063	140 735
Vatten	236 157	271 108
Sophämtning	80 954	78 971
Summa	879 191	859 473

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 098	59 097
Övrigt	43 200	36 720
Bredband/Kabeltv	148 758	144 984
Fastighetsskatt	96 544	140 380
Summa	351 600	381 181

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 004	5 627
Övriga förvaltningskostnader	93 272	52 959
Revisionsarvoden	34 998	25 000
Ekonomisk förvaltning	79 288	75 636
Summa	224 563	159 222

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 067	82 171
Sociala avgifter	18 886	22 354
Summa	105 953	104 525

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	711 243	802 852
Övriga räntekostnader	960	1 914
Summa	712 203	804 766

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 250 000	150 250 000
Årets inköp	191 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 441 500	150 250 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 796 920	-7 106 128
Årets avskrivning	-1 183 272	-690 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 980 192	-7 796 920
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 461 308	142 453 080
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>68 500 000</i>	<i>68 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	16 000 000
Summa	81 600 000	82 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	278 125	278 125
Årets inköp	197 183	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	475 308	278 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-278 125	-278 125
Årets avskrivning	-1 643	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-279 768	-278 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 540	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	249 808	0
Årets investeringar	266 250	249 808
Omfört till Byggnad	-516 058	0
Summa pågående arbeten	0	249 808

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 543	15 281
Skattefordringar	1 694	965
Övriga fordringar	18 225	264 769
Summa	35 462	281 015

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 307	99 815
EI	817	0
Försäkringspremier	32 006	30 742
Förvaltning	25 437	23 761
Summa	161 567	154 318

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-05-28	2,70 %	8 995 000	8 995 000
SEB	2026-08-28	2,44 %	9 025 000	9 225 000
SEB	2027-12-28	2,60 %	2 905 000	2 905 000
SEB	2026-12-28	1,21 %	5 825 000	5 825 000
Summa			26 750 000	26 950 000
Varav kortfristig del			14 850 000	21 125 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 750 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 274
El	45 744	47 896
Uppvärmning	16 431	16 791
Utgiftsräntor	8 303	3 228
Vatten	20 597	22 565
Förutbetalda avgifter/hyror	273 420	262 422
Beräknat revisionsarvode	19 581	19 581
Summa	384 076	384 757

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 810 000	33 810 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 2 % från 1 april 2026.
- Telia har höjt månadsavgiften för TV/bredband under 2025. För att kompensera för denna höjning har styrelsen beslutat att höja avgiften från 220 SEK/månaden till 250 SEK/Månaden. Höjningen börjar gälla från 1 april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Lomma Kommun

Rolf Månsson
Ordförande

Ingrid Cecilia Jakobsson
Styrelseledamot

Mattias Thorén
Styrelseledamot

Mikael Hansson
Styrelseledamot

Per Jonas Persson
Styrelseledamot

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

BoRevision AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 10:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 13:24

DOCUMENT ID:

H1DWOSiCZI

ENVELOPE ID:

BJU-urjAbl-H1DWOSiCZI

DOCUMENT NAME:

Brf Havsporten, 769621-0793 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

3b251acb60dce8c19b63880b549f5b741310581b53828
d58d0181bedd5313f5157e404926b032a468f02565bcb9
5f51a813a03a002b39278d3146e4dfbba3e37

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. Rolf Månsson roffe3994@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:26 08.05.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.74.231
2. MATTIAS THORÉN mattias_thoren@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:51 08.05.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.238.19
3. Ingrid Cecilia Jakobsson ciccan55@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:54 08.05.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 185.108.108.167
4. PER JONAS PERSSON jontepersson74@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:20 08.05.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.215.84
5. BENGT ANDERS MIKAEL HANSSON mail2mikael.hansson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 23:48 08.05.2026 22:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.64.39
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:11 11.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Bostadsrättsföreningen Havsporten, org.nr. 769621-0793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsporten för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Standards 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsporten för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 10:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 13:24

DOCUMENT ID:

HJwbdBjRWg

ENVELOPE ID:

r1IbdHsRZg-HJwbdBjRWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Havsporten.pdf

2 pages

SHA-512:

a59bf11545c0d8148c4c19963c9a0e40203159e7dc0eb4
7af301f3e2726edd412fa017f754335db9b2b53ee88031a
6cbe172549a2177b3cbd2095200ca8c39dc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	11.05.2026 10:10	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	11.05.2026 10:07	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

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

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