



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hamnkvarteret

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bofinken 5	2001	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 1 602 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 602 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Persson	Ordförande
Ewa Manecke Wahlberg	Ledamot
Stefan Lehning	Ledamot
Veronika Markovic	Ledamot
Marie Malmberg	Suppleant

Valberedning

Lisbeth Severin

Firmateckning

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

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad revisor Ehrlinders Revisionsbyrå AB
Bodil Martinsson Revisorssuppleant Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1988 ● Fastigheten totalrenoverades
- 2008 ● Målning av fastigheten ut- & invändigt
- 2009 ● Omläggning av uppvärmning till fjärrvärme
- 2011 ● Byte av porttelefoner
- 2014 ● Montering träport Järnvägsg 3
- 2017 ● Renovering av tvättstuga - Totalrenovering
Anslutning till fiber - Ett jack till varje lägenhet
- 2018 ● Byte av entrédörrar och fönster
- 2019 ● Belysning källare och trapphus - Rörelsedetektorer
- 2020 ● Byte av hissar
- 2021 ● Nytt passagesystem - Taggar
- 2022 ● Renovering av torkrum - Kakel på väggar
- 2023 ● Rörspolning och rensning av ventilationsrör i hela fastigheten
- 2024 ● Rengöring, behandling och målning av takpannor och takplåt
- 2025 ● Relining av stuprör samt plåtskydd till dessa

Planerade underhåll

- 2026 ● Inga planerade underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Bertils Son:s Städ & Fastighetsservice AB
Hissar	ALT Hiss AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Passagesystem	Safe Team AB
Rökluckor	Tak och Brandskydd i Sverige AB
Vaktmästartjänst	Ståhl's Fastighet & Trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 655 140	1 565 794	1 439 696	1 320 086
Resultat efter fin. poster	-206 602	-485 014	-127 004	-63 683
Soliditet (%)	24	25	27	28
Yttre fond	1 482 172	1 718 440	1 166 890	650 000
Taxeringsvärde	38 200 000	38 200 000	38 200 000	38 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	937	884	803	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	73,0	70,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 634	8 658	8 681	8 702
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 969	6 988	7 006	7 024
Sparande / kvm totalyta, kr	75	27	57	118
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	59	56	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	173	152	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	63	50	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	295	259	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,15	4,57	4,09	-
Räntekänslighet (%)	9,22	9,80	10,81	-

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 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

Föreningen visar en bokföringsmässig förlust men exkl. avskrivningar är resultatet positivt. Årsavgifterna har höjts med 5% per 2026-01-01 och genom detta förväntas kassaflödet från den löpande verksamheten bli positivt 2026. Styrelsen bedömer att föreningen har goda möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 604 600	-	-	5 604 600
Upplåtelseavgifter	2 129 700	-	-	2 129 700
Fond, yttre underhåll	1 718 440	-354 728	118 460	1 482 172
Balanserat resultat	-5 162 974	-130 286	-118 460	-5 411 720
Årets resultat	-485 014	485 014	-206 602	-206 602
Eget kapital	3 804 752	0	-206 602	3 598 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 293 260
Årets resultat	-206 602
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 460
Totalt	-5 618 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 618 322

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	1 655 141	1 565 794
Övriga rörelseintäkter	3	2 515	0
Summa rörelseintäkter		1 657 656	1 565 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-863 498	-1 134 241
Övriga externa kostnader	9	-141 136	-172 800
Personalkostnader	10	-73 454	-72 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 529	-173 196
Summa rörelsekostnader		-1 404 616	-1 552 316
RÖRELSERESULTAT		253 039	13 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 118	13 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-463 759	-512 460
Summa finansiella poster		-459 641	-498 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 602	-485 014
ÅRETS RESULTAT		-206 602	-485 014

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	14 307 589	14 587 532
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 307 589	14 587 532
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 307 589	14 587 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 931	3 828
Övriga fordringar	14	785 588	689 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 977	39 979
Summa kortfristiga fordringar		842 496	733 720
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		842 496	733 720
SUMMA TILLGÅNGAR		15 150 085	15 321 252

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 734 300	7 734 300
Fond för yttre underhåll		1 482 172	1 718 440
Summa bundet eget kapital		9 216 472	9 452 740
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 411 720	-5 162 974
Årets resultat		-206 602	-485 014
Summa ansamlad förlust		-5 618 322	-5 647 988
SUMMA EGET KAPITAL		3 598 150	3 804 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 154 331	0
Summa långfristiga skulder		7 154 331	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 010 000	11 194 331
Leverantörsskulder		152 776	92 805
Skatteskulder		2 802	3 583
Övriga kortfristiga skulder		32 394	31 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	199 632	193 813
Summa kortfristiga skulder		4 397 604	11 516 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 150 085	15 321 252

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	253 039	13 478
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	326 529	173 196
	579 568	186 674
Erhållen ränta	4 118	13 968
Erlagd ränta	-468 091	-510 084
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 595	-309 442
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 826	-41 121
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 767	79 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 536	-271 287
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 586	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 586	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	96 950	-301 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	687 815	989 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	784 765	687 815

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hamnkvarteret 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.

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:

Stomme och grund	1,74 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	1,82 - 3,33 %
Balkonger	3,40 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	6,01 %
Stamledningar Värme	3,40 %
Styr & övervakning	5,58 %
Ventilation	1,74 %
El	6,01 %
Hissar	2,23 %

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

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

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	1 211 064	1 142 532
Hysesintäkter bostäder	418 944	399 373
Hysesintäkter förråd	10 368	9 768
Intäkter kabel-TV	4 512	4 512
Pantsättningsavgift	1 764	1 719
Överlåtelseavgift	1 470	4 299
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	5 390	3 346
Vidarefakturerade kostnader	1 040	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 655 141	1 565 794

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 515	0
Summa	2 515	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 595	27 688
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 125	0
Städning enligt avtal	67 986	66 107
Hissbesiktning	4 403	4 479
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 901
Brandskydd	13 000	0
Gårdkostnader	20 095	26 766
Gemensamma utrymmen	614	487
Sophantering	3 046	0
Snöröjning/sandning	375	588
Serviceavtal	7 487	17 954
Serviceavtal, hissar	9 183	0
Förbrukningsmaterial	1 488	435
Summa	175 398	148 404

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyreslägenheter	41 600	16 218
Tvättstuga	6 627	19 173
Trapphus/port/entr	0	4 500
Dörrar och lås/porttele	15 964	22 117
VVS	0	3 706
Värmeanläggning/undercentral	4 013	0
Ventilation	22 001	0
Elinstallationer	0	2 075
Hissar	6 625	0
Fönster	4 948	0
Mark/gård/utemiljö	5 250	0
Summa	107 028	67 789

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	30 028
Tak	0	324 700
Summa	0	354 728

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	95 432	94 645
Uppvärmning	263 137	277 590
Vatten	97 966	101 077
Sophämtning/renhållning	29 379	31 635
Summa	485 914	504 947

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 826	0
Kabel-TV	26 884	17 361
Bredband	4 796	3 522
Fastighetsskatt	39 652	37 490
Summa	95 158	58 373

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 845
Juridiska åtgärder	27 188	57 639
Revisionsarvoden extern revisor	14 375	13 750
Styrelseomkostnader	933	695
Fritids och trivselkostnader	1 793	1 736
Föreningskostnader	7 144	6 647
Förvaltningsarvode enl avtal	67 807	65 242
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	2 646	2 580
Administration	8 748	2 398
Konsultkostnader	1 869	14 250
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Summa	141 136	172 800

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	14 654	14 778
Summa	73 454	72 078

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	463 758	512 460
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	463 759	512 460

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 905 347	17 905 347
Årets inköp	46 586	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 951 933	17 905 347
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 317 815	-3 144 619
Årets avskrivning	-326 529	-173 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 644 344	-3 317 815
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 307 589	14 587 532
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 728 000</i>	<i>2 728 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	16 000 000
Summa	38 200 000	38 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 233	85 233
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 233	85 233
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-85 233	-85 233
Utgående ackumulerad avskrivning	-85 233	-85 233
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	823	2 098
Transaktionskonto	211 195	212 323
Borgo räntekonto	573 569	475 492
Summa	785 588	689 913

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 839	4 730
Förutbet försäkr premier	29 064	25 997
Förutbet kabel-TV	6 875	6 620
Förutbet bredband	1 199	1 199
Upplupna intäkter	0	1 433
Summa	51 977	39 979

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-10-25	2,50 %	7 154 331	7 154 331
Swedbank	2026-10-23	2,42 %	4 010 000	4 040 000
Summa			11 164 331	11 194 331
Varav kortfristig del			4 010 000	11 194 331

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 014 331 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	198	198
Uppl kostn el	8 112	8 451
Uppl kostnad Värme	34 089	32 266
Uppl kostn räntor	2 300	6 632
Uppl kostn vatten	8 227	8 040
Uppl kostnad Sophämtning	4 048	2 293
Förutbet hyror/avgifter	142 658	135 933
Summa	199 632	193 813

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsvgifterna 2026-01-01 med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Malmö

Ewa Manecke Wahlberg
Ledamot

Magnus Persson
Ordförande

Stefan Lehning
Ledamot

Veronika Markovic
Ledamot

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

Ehrlinders Revisionsbyrå AB
Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 09:43

DOCUMENT ID:

S18suCNhZI

ENVELOPE ID:

SyBouCN2Ze-S18suCNhZI

DOCUMENT NAME:

Brf Hamnkvarteret, 716439-6132 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4bc02b705d09c6c559014b682f934073aa5138b7841bd
877c5b9e4c9ffd03aa85065ea15d4ffa7b78ef88a614aa16
310d4a39ffad648454e9c99445855193e4e

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. EWA MANECKE WAHLBERG RG ewa.wahlberg@telia.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 12:02 09.04.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.198.25
2. ULF STEFAN LEHNING stefan.lehning@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 12:55 09.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.23.174
3. MAGNUS PERSSON persson.magnus@outlook.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:40 09.04.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.110.28
4. VERONIKA MARKOVIC markovic.veronika@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:09 09.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.248.61
5. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:21 09.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.71.234

* 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. Hamnkvarteret

Org.nr 716439-6132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Hamnkvarteret för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Hamnkvarteret för räkenskapsåret 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signering

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 09:43

DOCUMENT ID:

HyN8idC42bx

ENVELOPE ID:

HJroOAV3Zg-HyN8idC42bx

DOCUMENT NAME:

RB Brf. Hamnkvarteret 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

7145f38b8202d7e11d06db63ef152afedd5bdd18dff9dc1
232ec0b302baef3cd7b85a88993dc760663033bdda162
e1a711c84d6a76de84db630bf843cea7a8af

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll	Signed	09.04.2026 14:22	eID	Swedish BankID
johan.lidehall@ehrlindersr ev.se	Authenticated	09.04.2026 14:21	Low	IP: 195.67.71.234

* 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