

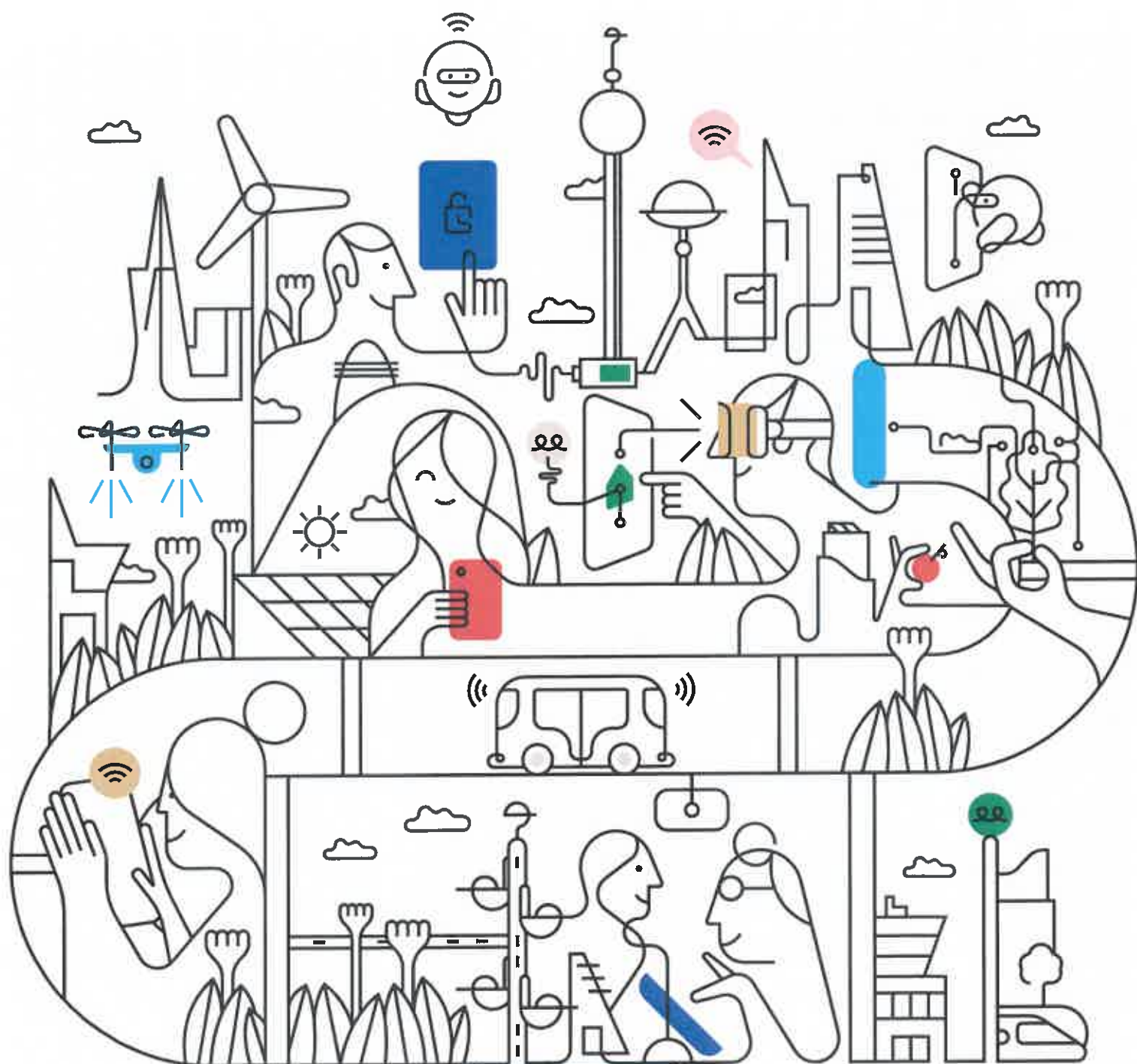


2025

Årsredovisning

Brf Södra Hamnen

Palatset



Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Hamnen Palatset

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 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

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lysekil.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09 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
Södra hamnen 14:5	2021	Lysekil
Södra hamnen 14:6	2021	Lysekil

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 285 kvm och 1 bostadsrättslokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 353 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Hjelmér	Ordförande
Anna Persson	Styrelseledamot
Jörgen Simonsson	Styrelseledamot
Peter Lygon	Styrelseledamot
Ulla Karolina Vikström	Styrelseledamot
Peter Lindh	Styrelsesuppleant

Valberedning

Alexander Jimmefors

Susanne Skyllerström

Firmateckning

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

Revisorer

Stefan Johansson Auktoriserad revisor Vega Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-12. Beslut avseende omfattning och finansiering av planerat fasadunderhåll.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** • Besiktning av fasad. Elarbeten i allmänna utrymmen efter besiktning.
- 2024** • Byte av trasigt expansionskärl. Relining av avloppsrör och diverse VVS-arbeten i Leva i Lysekils lokal efter felanmälan.
- 2025** • Reparation av hela fasaden mot Kungsgatan (55-57)

Planerade underhåll

- 2026** • Ommålning av entrédörrar mot Kungsgatan (55-57)

Avtal med leverantörer

Fasadreparation Västkusten mur och kakel AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På en extra föreningsstämma 2025-01-12 beslutades enhälligt att reparera hela fastighetens fasad mot gatan (Kungsgatan 55 & 57) vid ett och samma tillfälle till en uppskattad kostnad (offert) på 1,3 mkr förutsatt att finansiering sker genom upptagande av nytt banklån vilket skedde under våren 2025 då projektet startade. För bistånd med upphandling och projektledning hade konsult från SBC även anlitats. Under arbetets gång visade det sig att fasaden (inkluderande bakomliggande innermur, balkverk m.m.) var i betydligt sämre skick än vad tidigare besiktning och offertinspektion indikerat. Entreprenörens tillkommande kostnader uppskattades till 3,1 mkr. På ordinarie föreningsstämma 2025-06-27 redogjordes för underhållsarbetets status - teknisk lösning samt uppdaterad tid- och kostnadsplan. Styrelsen föreslog stämman att finansiera de tillkommande kostnaderna med ett nytt lån enligt erhållet affärsförslag från banken och stämman beslutade enhälligt att uppta ett nytt lån på 3,3 mkr.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från K2 till K3 (s.k.komponentavskrivning) som blir obligatorisk fr.o.m räkenskapsåret 2026.

Budget för 2026 har fastställts på styrelsemöte 2025-10-20. På grund av ökade räntekostnader och amortering för de nya lån som föreningen upptagit för att finansiera fasadrenoveringen samt med hänsyn till kassaflödet i stort beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 14% fr.o.m. 2026-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 329 746	1 231 163	1 212 526	998 729
Resultat efter fin. poster	-630 871	-447 323	-498 978	-267 885
Soliditet (%)	64	71	71	70
Yttre fond	393 867	432 546	469 159	415 039
Taxeringsvärde	16 052 000	12 891 000	12 891 000	12 891 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	893	894	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	99,5	97,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 192	10 919	11 045	13 121
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 192	10 919	11 045	13 121
Sparande / kvm totalyta, kr	94	55	15	140
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	23	27	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	182	158	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	63	51	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	267	235	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	3,11	2,98	1,96
Räntekänslighet (%)	14,56	12,22	12,35	-

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

Årets avskrivningar överstiger det negativa resultatet. På grund av övergång från avskrivning enligt regelverk K2 till K3 (s.k. komponentavskrivning) under räkenskapsåret så ökade den årliga avskrivningskostnaden med 329 tkr, från tidigare 429 tkr till årets avskrivning på 758 tkr. Avgifterna höjdes med 14% fr.o.m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 780 000	-	-	34 780 000
Upplåtelseavgifter	3 169 000	-	-	3 169 000
Fond, yttre underhåll	432 546	-92 799	54 120	393 867
Balanserat resultat	-1 427 810	-354 525	-54 120	-1 836 455
Årets resultat	-447 323	447 323	-630 871	-630 871
Eget kapital	36 506 413	0	-630 871	35 875 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 782 335
Årets resultat	-630 871
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 120
Totalt	-2 467 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 467 326

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	1 329 746	1 213 163
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 465
Summa rörelseintäkter		1 329 746	1 214 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-552 530	-635 695
Övriga externa kostnader	9	-195 719	-156 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-757 764	-429 096
Summa rörelsekostnader		-1 506 013	-1 221 128
RÖRELSERESULTAT		-176 267	-6 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 775	21 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-465 379	-462 734
Summa finansiella poster		-454 604	-440 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-630 871	-447 323
ÅRETS RESULTAT		-630 871	-447 323

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	49 911 103	50 668 867
Pågående projekt	12	4 443 693	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 354 796	50 668 867
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 354 796	50 668 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 516 571	408 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21 375	18 866
Summa kortfristiga fordringar		1 537 946	427 620
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 308	471 607
Summa kassa och bank		41 308	471 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 579 254	899 227
SUMMA TILLGÅNGAR		55 934 050	51 568 094

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 949 000	37 949 000
Fond för yttre underhåll		393 867	432 546
Summa bundet eget kapital		38 342 867	38 381 546
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 836 455	-1 427 810
Årets resultat		-630 871	-447 323
Summa ansamlad förlust		-2 467 326	-1 875 133
SUMMA EGET KAPITAL		35 875 541	36 506 413
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 026 996	14 598 552
Summa långfristiga skulder		19 026 996	14 598 552
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	174 556	174 556
Leverantörsskulder		609 695	65 574
Skatteskulder		68 520	68 704
Övriga kortfristiga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	172 742	148 296
Summa kortfristiga skulder		1 031 513	463 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 934 050	51 568 094

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-176 267	-6 500
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	757 764	429 096
	581 497	422 596
Erhållen ränta	11 986	23 418
Erlagd ränta	-465 801	-470 337
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 682	-24 323
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 023	-45 883
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	568 806	47 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691 464	-22 243
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 443 693	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 443 693	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 600 000	10 157 494
Amortering av lån	-171 556	-10 328 828
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 428 444	-171 334
ÅRETS KASSAFLÖDE	676 215	-193 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	836 577	1 030 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 512 791	836 577

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Hamnen Palatset 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.

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	1,18 %
Yttertak	3,18 %
Balkonger	1,59 %
Fönster	4,78 %
Stamledningar VA	3,82 %
Stamledningar Värme	2,39 %
Styr & övervakning	6,37 %
Ventilation	4,78 %
EI	2,12 %

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. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 212 324	1 102 104
Årsavgifter lokaler	42 000	42 000
Intäkter kabel-TV	64 800	64 800
Bastu	40	120
Påminnelseavgift	180	120
Pantsättningsavgift	3 234	2 292
Överlåtelseavgift	7 019	1 433
Administrativ avgift	147	294
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	1 329 746	1 213 163

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	0	1 465
Summa	0	1 465

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	9 677	11 030
Besiktningar	12 562	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	35 883	0
Gemensamma utrymmen	429	578
Sophantering	0	1 188
Snöröjning/sandning	2 569	1 929
Förbrukningsmaterial	19	3 617
Summa	61 139	18 342

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 213	0
Tvättstuga	1 463	0
VVS	0	11 160
Värmeanläggning/undercentral	0	17 458
Summa	26 676	28 618

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 549
VVS	0	91 250
Summa	0	92 799

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	28 255	30 616
Uppvärmning	202 669	245 642
Vatten	97 155	84 976
Sophämtning/renhållning	24 670	35 998
Summa	352 749	397 232

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 078	15 123
Kabel-TV	15 906	10 554
Bredband	35 772	36 717
Fastighetsskatt	35 012	36 310
Korr. fastighetsskatt	-2 802	0
Summa	111 966	98 704

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 476
Juridiska åtgärder	8 750	3 437
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 500	23 975
Fritids och trivselkostnader	241	0
Föreningskostnader	488	2 237
Förvaltningsarvode enl avtal	38 542	36 981
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Administration	92 240	3 216
Konsultkostnader	14 056	77 563
Summa	195 719	156 337

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	465 352	462 734
Kostnadsränta skatter och avgifter	27	0
Summa	465 379	462 734

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 595 605	52 595 605
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 595 605	52 595 605
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 926 738	-1 497 642
Årets avskrivning	-757 764	-429 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 684 502	-1 926 738
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 911 103	50 668 867
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 685 500</i>	<i>9 685 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 116 000	9 725 000
Taxeringsvärde mark	3 936 000	3 166 000
Summa	16 052 000	12 891 000

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	4 443 693	0
Summa pågående arbeten	4 443 693	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 601	32 740
Övriga kortfristiga fordringar	8 487	11 045
Transaktionskonto	736 518	151 744
Borgo räntekonto	734 966	213 225
Summa	1 516 571	408 754

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 539	2 569
Förutbet försäkr premier	12 526	10 802
Förutbet kabel-TV	1 320	1 320
Förutbet bredband	2 990	2 964
Upplupna ränteintäkter	0	1 211
Summa	21 375	18 866

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-06-30	2,89 %	3 300 000	
Danske Bank	2026-06-30	1,76 %	4 736 109	4 791 665
Danske Bank	-	-		9 981 443
Danske Bank	2028-03-31	3,02 %	11 165 443	
Summa			19 201 552	14 773 108
Varav kortfristig del			174 556	174 556

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 488 772 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
Upplupna kostnader	139	134
Uppl kostn el	2 575	2 640
Uppl kostnad Värme	26 596	27 200
Uppl kostn räntor	1 669	2 091
Uppl kostn vatten	8 253	6 304
Förutbet hyror/avgifter	133 510	109 927
Summa	172 742	148 296

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 287 330	15 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Slutbesiktning av fasadunderhållsarbetet utfördes 2026-01-22. Inga anmärkningar noterades. Slutfaktura med ytterligare tillkommande kostnader som entreprenören tidigare uppskattat till ca 500 tkr exklusive moms har ännu inte tillsänts föreningen varför investeringen vid räkenskapsårets utgång inte aktiverats utan bokförts som pågående arbete i balansräkningen. Beroende på fakturans exakta belopp och föreningens kassaflöde kan en avbetalningsplan bli aktuell, vilket tidigare accepterats av entreprenören.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Lysekil

Stefan Hjelmér
Ordförande

Anna Persson
Styrelseledamot

Jörgen Simonsson
Styrelseledamot

Peter Lygon
Styrelseledamot

Ulla Karolina Vikström
Styrelseledamot

Peter Lindh
Styrelsesuppleant

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

Vega Revision
Stefan Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 13:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2026 13:15

DOCUMENT ID:

S11SvzhWg

ENVELOPE ID:

rJkHPvM2Wl-S11SvzhWg

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Hamnen Palatset, 769639-4530 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

198c228eed91ea1a0cf33e40e5ff183038cc6b9a8dbc398
b71eac1ac6ed5c98c1a08d9e77e22a0d5bfb2a2ca44b27
76aa5145740a2ed8336b28b6ac22c77e829

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. PETER LYGON peter.lygon@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 07:43 08.04.2026 07:13	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.193
2. STEFAN ÅKE HJELMÉR stefan.hjelmer@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:35 08.04.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.194.32
3. PETER ERKKI OLOF LINDH peter_lindh@home.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:47 09.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.238.246
4. Anna Sofia Mathilda Persson annap-son@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:08 10.04.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.203.113.52
5. ULLA KAROLINA VIKSTRÖM karolina.wikstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:34 10.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.227.188
6. Jörgen Simonsson jsn@telia.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:23 08.04.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.68.66
7. LARS STEFAN JOHANSSON sj@vegarev.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:12 13.04.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.59.26

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Hamnen Palatset

Org.nr 769639-4530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Hamnen Palatset 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 Södra Hamnen Palatset 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.

Göteborg ,datum för underskrift framgår enligt elektronisk signatur

Stefan Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 13:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2026 13:15

DOCUMENT ID:

rJervPfh-x

ENVELOPE ID:

rJ1rvPG3Zl-rJervPfh-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

6edc784f2e8570909996ed4728574c90fbea33e6975ca6
dd6e50060d01dfc283aacf3011986d27cab7098cb38f48
72527ceec41777591a320aad9647543c67f2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS STEFAN JOHANSSON	Signed	13.04.2026 13:04	eID	Swedish BankID
sj@vegarev.se	Authenticated	13.04.2026 13:03	Low	IP: 195.67.59.26

* 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

