

BRF Hamnpalatsen

Orgnr 7696105084

Årsredovisning för räkenskapsåret

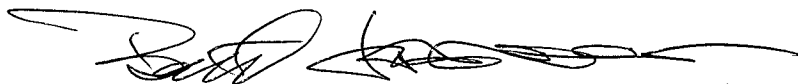
2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **BRF Hamnpalatsen** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **datum** 26 05 28. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **förlusten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lomma 2026-05-28

Ort och datum



Underskrift

Bert Larsson, Ordf

Namnförtydligande

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Hamnpalatsen

Org nr: 769610–5084



ank=20260603;2026060405373



ank=20260603;2026060405374

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse..... 2

Resultaträkning..... 8

Balansräkning..... 9

Kassaflödesanalys..... 11

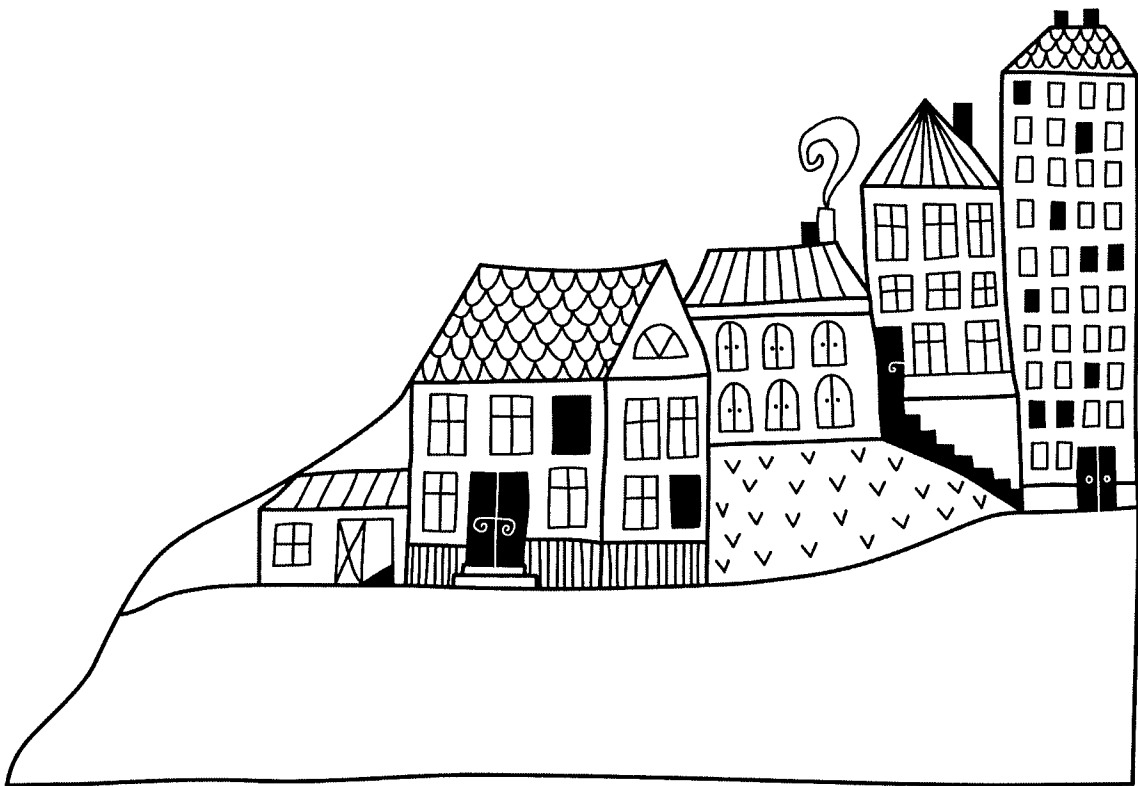
Noter..... 12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hamnpalatsen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år medan räntekostnaderna är lägre med ca 240 tkr. Förutom föreningens löpande amortering på 522 tkr har man även utfört en extra amortering på 700 tkr under 2025.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 112% till 147%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 026 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 127 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 289 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:15 i Lomma kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 39 lägenheter och två lokaler för kommersiell verksamhet uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005–2006. Fastighetens adress är Kajgatan 32–36 samt Kajplatsen 3–5 i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
15	8	12	4	39



Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
2	43

Total tomtarea	2 490 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 645 m ²
Total bostadsarea	3 645 m ²
Lokaler hyresrätt	289 m ²
Total lokalarea	289 m ²
Garagelokaler	1 640 m ²
Total garagelokal	1 640 m ²
Årets taxeringsvärde	68 416 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 137 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Café Tibo (Puerto 34 from 2025-12-01)	130
Bjurfors	159

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,43 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 887 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 226 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 887 tkr (226 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Lokaler – Larm på Cafét och ventilation på Bjurfors	2024
Gemensamma utrymmen – LED belysning	2024
Installationer – montering 4g telefon i hiss och lagerbyte	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av fönsterramar till lokaler samt målat & tagit bort rost på 14 st branddörrar	34 965

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bert Larsson	Ordförande	2026
Linda Telsing	Ledamot	2026
Lars-Göran Svensson	Ledamot	2027
Peter Poulsen	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kirsti Haaland	Suppleant	2026
Kerstin Davidsson	Suppleant	2026
Mikael Wallin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Faktor AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Hanna Wallin (Sammankallande)	Stämman
Charlotta Hadfield	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 640	3 553	3 367	3 149	3 051
Rörelsens intäkter	3 641	3 553	3 390	3 149	3 052
Resultat efter finansiella poster*	101	-52	207	285	360
Årets resultat	101	-52	207	285	360
Resultat exkl avskrivningar	1 127	932	1 191	1 269	1 345
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	240	132	491	769	845
Balansomslutning	118 563	119 186	120 942	121 922	122 268
Årets kassaflöde	776	-1 634	62	615	242
Soliditet %*	71	71	70	69	69
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	147	112	232	252	389
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	11	4	11	13	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	80	79	82	82
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	804	780	738	705	687
Driftkostnader kr/kvm	251	245	202	218	194
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	245	216	202	196	194
Energikostnad kr/kvm*	121	112	103	105	103
Underhållsfond kr/kvm	971	818	704	578	511
Reservering till underhållsfond kr/kvm	159	144	126	90	90
Sparande kr/kvm*	208	196	214	250	241
Ränta kr/kvm	167	210	165	87	78
Skuldsättning kr/kvm*	5 891	6 113	6 387	6 623	6 746
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 014	9 349	9 766	10 128	10 316
Räntekänslighet %*	11,2	12,0	13,2	14,4	15,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 967 000	56 403 000	0	4 560 575	-1 318 726	-52 051
Disposition enl. årsstämmobeslut					-52 051	52 051
Reservering underhållsfond				887 000	-887 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-34 965	34 965	
Årets resultat						100 541
Vid årets slut	24 967 000	56 403 000	0	5 412 610	-2 222 812	100 541

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 370 777
Årets resultat	100 541
Årets fondreservering enligt stadgarna	-887 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 965
Summa	-2 122 270

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 122 270

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 639 974	3 552 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 226	–60
Summa rörelseintäkter		3 641 200	3 552 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 400 771	–1 367 163
Övriga externa kostnader	Not 5	–127 256	–140 335
Personalkostnader	Not 6	–79 442	–75 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–1 026 149	–984 321
Summa rörelsekostnader		–2 633 618	–2 566 925
Rörelseresultat		1 007 582	985 766
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 019	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 927	130 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–928 987	–1 168 103
Summa finansiella poster		–907 040	–1 037 817
Resultat efter finansiella poster		100 541	–52 051
Årets resultat		100 541	–52 051



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	116 179 263	117 155 854
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	384 176	15 458
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	836 550
Summa materiella anläggningstillgångar		116 563 439	118 007 862
Summa anläggningstillgångar		116 563 439	118 007 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 948	0
Övriga fordringar	Not 15	26 606	18 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	128 303	94 462
Summa kortfristiga fordringar		157 856	112 785
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 841 445	1 065 381
Summa kassa och bank		1 841 445	1 065 381
Summa omsättningstillgångar		1 999 302	1 178 166
Summa tillgångar		118 562 740	119 186 029



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	81 370 000	81 370 000	
Fond för yttre underhåll	5 412 610	4 560 575	
Summa bundet eget kapital	86 782 610	85 930 575	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 222 812	-1 318 726	
Årets resultat	100 541	-52 051	
Summa fritt eget kapital	-2 122 270	-1 370 777	
Summa eget kapital	84 660 339	84 559 798	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 075 000	2 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 19	100 000	50 000
Summa långfristiga skulder		16 175 000	2 050 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 779 500	32 076 500
Leverantörsskulder	Not 20	180 829	82 728
Skatteskulder	Not 21	0	5 201
Övriga skulder	Not 22	117 532	4 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	649 540	407 636
Summa kortfristiga skulder		17 727 401	32 576 230
Summa eget kapital och skulder		118 562 740	119 186 029



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 007 582	985 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 026 149	984 321
Utdelningar	5 019	
	2 038 750	1 970 087
Erhållen ränta	16 927	130 286
Erlagd ränta	-925 015	-1 171 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 130 662	929 152
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-45 071	-26 380
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	444 198	-178 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 529 789	724 346
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-418 275	0
Investeringar i pågående byggnation	836 550	-836 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	418 275	-836 550
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 222 000	-1 522 000
Upptagna lån	50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 172 000	-1 522 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	776 064	-1 634 204
Likvida medel vid årets början	1 065 381	2 699 585
Likvida medel vid årets slut	1 841 445	1 065 381
Kassa och Bank BR	1 841 445	1 065 381



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Dräneringspump	Linjär	Avskriven
Kylanläggning	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 774 100	2 719 764
Hyror, lokaler	402 510	414 344
Hyror, garage	259 780	254 780
Hyror, p-platser	4 800	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 680	-1 680
Bränsleavgifter, bostäder	43 502	10 404
Elavgifter	5 162	0
Kabel-tv-avgifter	114 660	114 660
Debiterad fastighetsskatt	32 476	31 224
Övriga ersättningar	4 667	4 465
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-10
Summa nettoomsättning	3 639 974	3 552 751

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 226	-60
Summa övriga rörelseintäkter	1 226	-60

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-34 965	-162 716
Reparationer	-104 235	-36 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 396	-99 040
Arrendeavgifter	-21 257	-18 090
Försäkringspremier	-53 594	-47 331
Kabel- och digital-TV	-119 220	-116 578
Serviceavtal	-57 754	-53 939
Obligatoriska besiktningar	-34 378	-6 337
Bevakningskostnader	47	0
Snö- och halkbekämpning	-6 736	-9 434
Förbrukningsinventarier	-5 739	-4 366
Fordons- och maskinkostnader	0	-300
Vatten	-190 221	-196 006
Fastighetsel	-85 283	-66 809
Uppvärmning	-396 537	-358 979
Sophantering och återvinning	-98 504	-85 189
Förvaltningsarvode drift	-99 000	-105 594
Summa driftskostnader	-1 400 771	-1 367 163



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 545	-85 925
IT-kostnader	-5 056	-5 578
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 526	-4 297
Kreditupplysningar	0	-79
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 806	-4 584
Representation	-1 855	-1 153
Kontorsmateriel	-3 449	-3 621
Bankkostnader	-2 772	-2 769
Övriga externa kostnader	-623	-20 329
Summa övriga externa kostnader	-127 256	-140 335

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-60 450	-57 150
Sociala kostnader	-18 992	-17 957
Summa personalkostnader	-79 442	-75 107

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-976 591	-976 591
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 730	-7 730
Avskrivning Installationer	-41 828	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 026 149	-984 321

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övrig rörelseintäkt (återbäring från LF Skåne)	5 019	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 019	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 709	129 908
Övriga ränteintäkter	218	378
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 927	130 286



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-928 592	-1 167 863
Övriga räntekostnader	-395	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-928 987	-1 168 103

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 517 550	110 517 550
Mark	18 592 000	18 592 000
	129 109 550	129 109 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 109 550	129 109 550

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 953 696	-10 977 105
	-11 953 696	-10 977 105

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-976 591	-976 591
	-976 591	-976 591

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 930 287	-11 953 696
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	116 179 263	117 155 854
Byggnader	97 587 263	98 563 854
Mark	18 592 000	18 592 000

Taxeringsvärden

Bostäder	64 600 000	64 600 000
Lokaler	3 537 000	3 537 000

Totalt taxeringsvärde

	68 416 000	68 137 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 200 000</i>	<i>55 121 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 216 000</i>	<i>13 016 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	77 300	77 300
Installationer	41 272	41 272
	118 572	118 572
Årets anskaffningar		
Installationer -Omklassificering – pågående installationer laddstolpar	418 275	0
	418 275	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	536 847	118 572
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-61 840	-54 110
Installationer	-41 274	-41 274
	-103 114	-95 384
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 730	-7 730
Installationer	-41 827	0
	-49 557	-7 730
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-152 671	-102 754
Restvärde enligt plan vid årets slut	384 176	15 460
Varav		
Inventarier och verktyg	7 730	15 460
Installationer	376 446	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny-och ombyggnation samt förskott (Ny installation av laddplatser. Börjar skrivas from 2025 då bidraget har ej ännu erhållits.	836 550	836 550
Omklassificering under året	-836 550	0
Vid årets slut	0	836 550

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 948	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 948	0



Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	4 746	0
Skattekonto	15 682	17 028
Momsfordringar	6 178	1 295
Summa övriga fordringar	26 606	18 323

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 638	53 594
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 615	22 518
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 407	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	291	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 352	18 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 303	94 462

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	50 947	50 830
Bankmedel	1 398 295	781 703
Transaktionskonto	392 203	232 848
Summa kassa och bank	1 841 445	1 065 381

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 854 500	34 076 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-522 000	-522 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 257 500	-31 554 500
Långfristig skuld vid årets slut	16 075 000	2 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,39%	2026-03-17	7 840 000,00	0,00	850 000,00	6 990 000,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2026-03-30	1 161 500,00	0,00	22 000,00	1 139 500,00
STADSHYPOTEK	2,37%	2026-03-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-06-30	6 700 000,00	0,00	200 000,00	6 500 000,00
SBAB	2,92%	2028-01-14	7 750 000,00	0,00	150 000,00	7 600 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2028-01-30	8 625 000,00	0,00	0,00	8 625 000,00
Summa			34 076 500,00	0,00	1 222 000,00	32 854 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 16 779 500 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 522 000 kr löpande amortering och resterande 16 257 500 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 16 075 000 kr till betalning mellan 2–5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 30 244 500 kr



Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	100 000	50 000
Mottagna depositioner	100 000	50 000

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	108 011	50 200
Ej reskontraförda leverantörsskulder	72 818	32 528
Summa leverantörsskulder	180 829	82 728

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	5 201
Summa skatteskulder	0	5 201

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	116 838	0
Skuld för moms	694	4 166
Summa övriga skulder	117 532	4 166

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 373	23 119
Upplupna räntekostnader	58 250	54 278
Upplupna elkostnader	8 455	6 551
Upplupna vattenavgifter	47 994	49 270
Upplupna värmekostnader	54 236	48 114
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 709
Upplupna revisionsarvoden	71 693	11 529
Upplupna styrelsearvoden	0	57 150
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 965	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 450	4 570
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	339 124	149 346
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	649 540	407 636

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	48 190 000	48 190 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 30 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bert Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linda Telsing,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Göran Svensson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Poulsen,

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2026-

Faktor AB

Rijad Sadikovic,
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Hamnpalatsen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hamnpalatsen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



ank=20260603-2026060405398

Verification

Document ID 09222115557575299663

Document

Årsredovisning 2025 - Brf Hamnpalatsen

Main document

26 pages

Initiated on 2026-04-14 09:20:15 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2026-04-14 16:25:39 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Bert Larsson (BL) bert.larsson@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "BERT INGE LARSSON" Signed 2026-04-14 09:23:00 CEST (+0200)	Lars-Göran Svensson (LS) lgts47@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "LARS-GÖRAN SVENSSON" Signed 2026-04-14 11:14:58 CEST (+0200)
Linda Telsing (LT) linda.telsing@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Linda Madeleine A Telsing" Signed 2026-04-14 09:34:20 CEST (+0200)	Peter Poulsen (PP) petersmaleri@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Peter Poulsen" Signed 2026-04-14 12:57:52 CEST (+0200)



ank=20260603;2026060405399

Verification

Document ID 09222115557575299663

Rijad Sadikovic (RS)
Faktor AB
rijad.sadikovic@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "RIJAD
SADIKOVIC"
Signed 2026-04-14 16:25:39 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

