

Årsredovisning

BRF Havsdoften

769633-1284

Styrelsen för BRF Havsdoften får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA

- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vellinge Höllviken 8:175 i Vellinge kommun.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört två flerbostadshus, om totalt 27 bostadslägenheter samt två lokaler vilka upplåtes som hyresrätter.

Fastighetens adress är Norra Gyllenbergsvägen 1A-H, Höllviken.

Fastigheten Vellinge Höllviken 8:175 har en tomtareal om 1 883 kvm.

Marken är friköpt och ägs av föreningen.

Gemensamhetsanläggning Vellinge Höllviken GA:13.

Avser vägsamfällighetsförening, Norra Gyllenbergsvägen.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2021-09-16

Lägenhetsfördelning

5 stycken 1 rum och kök

8 stycken 2 rum och kök

13 stycken 3 rum och kök

1 stycken 4 rum och kök

Föreningens styrelse

Catharina Aaröe	Styrelseordförande
Ingrid Törnqvist	Styrelseledamot
Jessica Björnhage	Styrelseledamot
Torgny Althin	Styrelseledamot
Åsa Sjöberg	Styrelseledamot

Intern revisor:

Eva Holmén

Stämman beslutade om att inte välja någon valberedning.

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Enligt stadgan ska styrelsen upprätta en underhållsplan senast 5 år efter att föreningens hus är färdigbyggt och slutbesiktigat.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anmärkning från slutbesiktningen på dagvatteninstallationen har nu åtgärdats med hjälp av färdigställandeförsäkringen och blev färdig under 2025

Anläggningen är besiktigad och godkänd 2025-05-21 av besiktningsföretaget Mise en Place AB.

Medlemsinformation

Brf Havsoften består av 35 medlemmar. Under året har 4 (3) överlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 811	1 832	1 731	1 844
Resultat efter finansiella poster	-454	-394	-316	-84
Soliditet %	77	77	77	77
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med	451	432	423	--
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelse	43	40	40	--
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 915	12 039	12 164	--
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bost	13 342	13 482	13 621	--
Sparande (kr) per kvadratmeter	45	76	117	--
Räntekänslighet %	9	31	32	--
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	251	244	223	--
Resultat exkl. avskrivningar	86	146	224	--

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 619 999	85 950	-481 660	-394 435
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-394 435	394 435
Avsättning till underhållsfond		85 950	-85 950	
Årets resultat				-453 983
Belopp vid årets utgång	78 619 999	171 900	-962 044	-453 983

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-962 044
Årets resultat	-453 983
<i>Summa</i>	<i>-1 416 027</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 416 027
<i>Summa</i>	<i>-1 416 027</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning

2

1 810 546

1 832 336

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

1 810 545

1 832 335

Rörelsekostnader

Drift- och fastighetskostnader

3

-819 714

-872 535

Övriga externa kostnader

4

-141 107

-81 712

Styrelsearvoden och löner

5

-78 002

-66 854

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

6

-540 401

-540 401

Summa rörelsekostnader

-1 579 224

-1 561 502

Rörelseresultat

231 321

270 833

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 676

6 924

Räntekostnader och liknande resultatposter

7

-687 980

-672 192

Summa finansiella poster

-685 304

-665 268

Resultat efter finansiella poster

-453 983

-394 435

Resultat före skatt

-453 983

-394 435

Årets resultat

-453 983

-394 435

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	100 262 887	100 803 288
Summa materiella anläggningstillgångar		100 262 887	100 803 288
Summa anläggningstillgångar		100 262 887	100 803 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 674	14 674
Övriga fordringar		1 729	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	76 699	90 933
Summa kortfristiga fordringar		93 102	105 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		364 092	490 598
Summa kassa och bank		364 092	490 598
Summa omsättningstillgångar		457 194	596 252
SUMMA TILLGÅNGAR		100 720 081	101 399 540

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 619 999	78 620 001
Fond för yttre underhåll		171 900	85 950
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>78 791 899</i>	<i>78 705 951</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-962 044	-481 660
Årets resultat		-453 983	-394 435
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 416 027</i>	<i>-876 095</i>
Summa eget kapital		77 375 872	77 829 856
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	22 935 955
Summa långfristiga skulder		0	22 935 955
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 935 955	239 540
Förskott från kunder		9 585	0
Leverantörsskulder		106 252	167 993
Skatteskulder		48 366	2 312
Övriga skulder	10	66 678	127 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	177 373	95 962
Summa kortfristiga skulder		23 344 209	633 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 720 081	101 399 540

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	231 321	270 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	540 401	540 401
Erhållen ränta	2 677	6 924
Erlagd ränta	-686 338	-672 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 061	145 966
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	12 552	443 720
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	12 421	-300 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 034	289 062
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-239 540	-239 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 540	-239 540
Årets kassaflöde	-126 506	49 522
Likvida medel vid årets början	490 598	441 076
Likvida medel vid årets slut	364 092	490 598

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkt Lokaler	494 142	486 484
Hysesintäkt P-plats	90 650	94 500
Debitering EI	157 783	152 395
Debitering VA	101 442	101 416
Debitering värme/varmvatten	186 945	181 227
Avgift Brf	775 553	741 801
Överlåtelseavgifter	4 025	1 625
Övrig intäkt	6	72 888
Summa	1 810 546	1 832 336

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	114 400	124 875
Bevakningskostnader	4 788	4 788
Fastighetsförsäkring	25 066	25 737
El	174 211	175 051
Värme	186 945	181 227
Övrig fastighetsskötsel/underhåll	8 506	60 333
Underhåll, övriga utgift för materialinköp	30 125	10 946
VA	121 744	112 651
Mätkostnad IMD	6 326	6 136
Renhållning	59 317	54 579
Vägföreningsavgift	14 300	14 300
Fastighetsskatt	47 210	1 156
Besiktningsskostnader	18 668	74 907
Snöröjning	0	1 375
Reparation och underhåll - Hiss	3 045	10 943
iBOS Nexus - Nordomatic AB	5 063	13 531
Summa	819 714	872 535

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Konsultarvoden	53 813	0
Redovisningstjänst enligt avtal	56 100	56 100
Redovisningstjänst utöver avtal	4 938	3 375
IT-tjänst	7 488	6 486
Bankkostnader	5 237	5 208
Övriga kostnader	13 531	10 543
Summa	141 107	81 712

Not 5 Styrelsearvoden och löner

	2025	2024
Styrelse- och Revisionsarvode	64 350	52 500
Arbetsgivaravgift	13 652	14 354
Summa	78 002	66 854

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 424 486	102 424 486
Utgående anskaffningsvärden	102 424 486	102 424 486
Ingående avskrivningar	-1 621 198	-1 080 797
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-540 401	-540 401
Utgående avskrivningar	-2 161 599	-1 621 198
Redovisat värde	100 262 887	100 803 288

Not 7 Räntekostnader	2025	2024
Räntekostnader Ålandsbanken	682 227	672 147
Övriga räntekostnader	5 753	45
Summa	687 980	672 192

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	24 342	22 927
Upplupen intäkt - El debitering	42 429	33 566
Förutbetald mätkostnad IMD Infometric	5 408	5 244
Upplupen intäkt - Värme	0	19 113
Bostadsrätterna	4 520	5 020
Nordomatic AB	0	5 063
Summa	76 699	90 933

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Förfallodag	Ränta	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Lån Ålandsbanken 27		fn 3,106	7 984 667	7 984 667	7 984 667
Lån Ålandsbanken 28		fn 3,174	7 984 667	7 984 667	7 984 667
Lån Ålandsbanken 01	2026-09-30	1,6000 %	6 966 621	7 206 161	7 445 701
Avgår nästa års amortering			-22 935 955	-239 540	-239 540
Summa			0	22 935 955	23 175 495

Samtliga föreningens lån förfaller inom ett år och anses därför som kortfristig.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Kalo Hölle Holding AB	6 768	6 768
Momsskuld	59 910	89 508
Sociala avgifter	0	31 604
Övrig kortfristig skuld	0	42
Summa	66 678	127 922

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förskottsbetalad avgift /hyra	73 896	53 948
	El	15 537	16 600
	Gas - värme	22 397	25 414
	Renhållning	1 601	0
	Förutbetald intäkt värme	62 300	0
	Upplupna räntekostnader	1 642	0
	Summa	177 373	95 962

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000
	Summa ställda säkerheter	55 500 000	55 500 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Höllviken 2026 -03-30


Jessica Björnhage


Åsa Sjöberg


Catharina Aaröe


Ingrid Törnqvist


Torgny Althin

Min revisionsberättelse har lämnats

2026-04-13


Eva Holmén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsdoften 769633-1284

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Havsdoften för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med redovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Höllviken 2026-04-13



Eva Holmén

Av föreningsstämman utsedd revisor