

Bostadsrättsföreningen Havstornet

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Havstornet

Org.nr: 769614-1709

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havstornet, 769614-1709, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-22 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Ted Mårtensson	2026
Ledamot	Bujar Xhafa	2026
Ledamot	Cecilia Friberg	2026
Ledamot	Rickard Öhman	2026
Ledamot	Marianne Borg	2026
Suppleant	Kjell Persson	2026
Suppleant	Eva Rahlskog	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jens Persson, sammankallande, och Lars Wahlgren.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Ljungholmen 2 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2010. Fastighetens adresser är Rydebäcks Stationsgata 51, 53 och 55.

Föreningen upplåter 28 lägenheter bostadsrätt och 2 lokaler, 14 carportar samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok
21	6	1

Total tomtarea:	2 104 kvm
Total bostadsarea:	2 613 kvm
Total lokalarea:	118 kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m ²)
SA Sushi AB	72
SA Sushi AB	46

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-03-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Jour	Security Assistance
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal värme	Öresundskraft

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 081 kr och planerat underhåll för 181 019 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-08-13 av styrelsen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 157 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 57 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte av takfläkt till lägenheter	2025
Byte av porttelefon	2025
Underhållsspolning	2023
Byte av dörrautomatik	2022
Tvätt- och algsanering på del av fasad	2020
Byte av varmvattenberedare	2020
Målning av carportar	2020
Underhåll av norra fasaden	2018
Installation av belysning och eluttag carportarna	2017
Tvättning och målning av fasad	2016
Underhållsspolning lägenheter	2016
Målning av hissdörr	2015
Plattläggning	2014



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 11 st protokollförda sammanträden

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2026 med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2025*	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 162	2 103	2 104	2 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 35	- 22	182	- 158
Förändring av underhållsfond, tkr	-24	154	508	470
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	547	399	227	-75
Sparande kr/kvm	269	202	283	151
Soliditet (%)	68	67	67	67
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	730	715	709	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	89	88	89
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	700	686	680	660
Driftkostnad kr/kvm	280	285	299	399
Energikostnad kr/kvm	148	149	173	271
Ränta kr/kvm	137	144	85	85
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	57	56	200	179
Skuldsättning kr/kvm	7 922	8 206	8 233	8 261
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt kr/kvm	8 280	8 576	8 605	8 634
Räntekänslighet (%)	12	12	12	13
Snittränta (%)	1.73	1.75	1.04	1.03

* Efter ny bedömning är nyckeltalen uträknade mot den totala kvadratmeterytan vilket innefattar lägenhet- och lokalyta.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden bedömer styrelsen att höjningar i takt med inflationen är tillräckliga.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	47 255 000	3 725 605	- 3 714 138	- 21 908
Disposition enligt föreningsstämma			-21 908	21 908
Avsättning till underhållsfond		157 000	-157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-181 019	181 019	
Årets resultat				- 34 701
Vid årets slut	47 255 000	3 701 586	- 3 712 027	- 34 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 736 046
Årets resultat före fondändring	- 34 701
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 157 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	181 019
Summa över/underskott	- 3 746 728

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 746 728
Totalt	- 3 746 728

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 058 214

2 021 002

Övriga rörelseintäkter

3

120 434

81 874

Summa rörelseintäkter

2 178 648

2 102 876

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-986 681

-929 015

Övriga kostnader

5

-153 277

-126 689

Personalkostnader

6

-139 986

-140 754

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-576 666

-574 716

Summa rörelsekostnader

-1 856 610

-1 771 174

RÖRELSERESULTAT

322 038

331 702

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

16 848

39 638

Räntekostnader och liknande resultatposter

-373 587

-393 248

Summa finansiella poster

-356 739

-353 610

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-34 701

-21 908

RESULTAT FÖRE SKATT

-34 701

-21 908

ÅRETS RESULTAT

-34 701

-21 908



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	67 355 692	67 903 999
Inventarier, maskiner och installationer	10	604 585	632 944
Summa materiella anläggningstillgångar		67 960 277	68 536 943
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 960 277	68 536 943
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		63 197	22 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	133 716	109 905
Summa kortfristiga fordringar		196 913	131 975
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 298 193	1 503 581
Summa kassa och bank		1 298 193	1 503 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 495 106	1 635 556
SUMMA TILLGÅNGAR		69 455 383	70 172 499



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 255 000	47 255 000
Underhållsfond		3 701 586	3 725 605
Summa bundet eget kapital		50 956 586	50 980 605
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 712 027	-3 714 138
Årets resultat		-34 701	-21 908
Summa fritt eget kapital		-3 746 728	-3 736 046
SUMMA EGET KAPITAL		47 209 858	47 244 559
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	15 485 000	14 134 895
Summa långfristiga skulder		15 485 000	14 134 895
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 485 000	14 134 895
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	6 149 895	8 275 000
Leverantörsskulder		236 228	117 920
Skatteskulder		6 145	2 713
Övriga skulder		42 846	62 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	325 411	335 355
Summa kortfristiga skulder		6 760 525	8 793 045
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 760 525	8 793 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 455 383	70 172 499



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	302 839	331 702
Avskrivningar	576 666	574 716
Summa	879 505	906 418
Erhållen ränta	16 848	39 638
Erlagd ränta	-373 587	-339 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	522 766	606 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-64 938	-50 231
Minskning av rörelseskulder	92 585	-86 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	550 413	470 310
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-584 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-584 902
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	6 224 895	8 200 000
Amortering av låneskulder	-6 999 895	-8 275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-775 000	-75 000
Årets kassaflöde	-224 587	-189 592
Likvida medel vid årets början	1 503 581	1 747 173
Likvida medel vid årets slut	1 298 193	1 503 581



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	117 år
Markanläggningar	10-20 år
Inventarier, maskiner och installationer	20-25 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 829 520	1 793 592
Hyror lokaler	113 352	111 600
Hyror p-platser/garage	115 342	115 810
Totalt årsavgifter och hyror	2 058 214	2 021 002



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	16 928	0
Överlåtelseavgifter	4 373	2 866
Övriga intäkter	22 357	3 072
Kommunikation	76 776	75 936
Totalt övriga rörelseintäkter	120 434	81 874

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	37 542	37 745
Uppvärmning	248 734	252 420
Vatten och avlopp	115 591	117 081
Avfallshantering	26 461	31 576
Teknisk förvaltning	109 560	105 560
Serviceavtal	12 835	9 220
Besiktningsskostnader	7 190	14 435
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 715
Snöröjning	12 414	3 213
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	6 062
Bredband	78 912	77 695
Kabel-TV	23 191	22 546
Försäkringar	36 576	36 166
Förbrukningsmaterial	2 355	4 652
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 512	51 080
	765 874	779 166
Reparationer		
Hiss	6 489	10 605
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 751	0
Klottersanering	0	3 594
Övrigt	0	129 376
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 076	5 025
Övrigt, gemensamma utrymmen	26 650	0
VA & sanitet, installationer	0	1 250
	39 966	149 849
Planerat underhåll		
Ventilation, installationer	52 056	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	128 786	0
	180 842	0
Totalt fastighetskostnader	986 681	929 015



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	0	172
Förvaltningskostnader	87 518	87 548
Revision	23 421	23 782
Tele och post	4 806	3 196
Jurist- och advokatkostnader	21 250	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 816	0
Bankkostnader	961	860
Hyra av anläggningstillgångar	5 331	4 363
Övriga externa tjänster	4 375	4 375
Övriga externa kostnader	1 799	2 393
Totalt övriga kostnader	153 277	126 689

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	117 597	114 600
Sociala kostnader	22 389	22 916
Utbildning	0	3 238
	139 986	140 754
Totalt personalkostnader	139 986	140 754

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	539 190	539 190
Markanläggningar	9 117	9 117
Inventarier, maskiner och installationer	28 359	26 409
	576 666	574 716
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	576 666	574 716

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 985 000	26 985 000
Summa:	26 985 000	26 985 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	63 462 911	63 462 911
Mark	10 695 119	10 695 119
Markanläggningar	127 808	127 808
Utgående anskaffningsvärden	74 285 838	74 285 838
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 308 818	- 5 769 628
Markanläggningar	- 73 021	- 63 904
Årets avskrivning på byggnader	- 539 190	- 539 190
Årets avskrivning på markanläggningar	- 9 117	- 9 117
Utgående avskrivningar	-6 930 146	-6 381 839
Utgående redovisat värde	67 355 692	67 903 999
<i>Varav</i>		
Byggnader	56 614 903	57 288 886
Mark	10 695 119	10 695 119
Markanläggningar	45 670	57 073
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 483 000	37 439 000
Taxeringsvärde mark	7 141 000	6 305 000
	47 624 000	43 744 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	47 000 000	43 200 000
Lokaler	624 000	544 000
	47 624 000	43 744 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	684 170	684 170
Utgående anskaffningsvärden	684 170	684 170
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 51 226	- 24 817
Årets avskrivningar	- 28 359	- 26 409
Utgående avskrivningar	- 79 585	- 51 226
Utgående redovisat värde	604 585	632 944
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	133 716	109 905
Summa	133 716	109 905
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	511 801	417 188
Placeringskonto SBAB	786 392	1 086 393
Summa	1 298 193	1 503 581
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 149 895	8 275 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 485 000	14 134 895
Summa	21 634 895	22 409 895



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2026-06-01	0,85 %	6 149 895	6 224 895
Fastighetslån SBAB	2030-05-13	2,99 %	7 500 000	8 200 000
Fastighetslån SBAB	2027-05-10	1,07 %	7 985 000	7 985 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 634 895	22 409 895
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 149 895	-8 275 000
			15 485 000	14 134 895

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 200	75 301
Upplupna räntekostnader	4 211	4 262
Förutbetalda intäkter	178 984	174 773
Upplupna revisionsarvoden	23 950	23 500
Upplupna driftskostnader	41 066	57 518
Summa	325 411	335 354



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31

Ted Mårtensson
Ordförande

Bujar Xhafa
Ledamot

Cecilia Friberg
Ledamot

Rickard Öhman
Ledamot

Marianne Borg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 12:53

SENT BY OWNER:**DOCUMENT ID:**

SyOs4jsj-e

ENVELOPE ID:

ByujVsjoZx-SyOs4jsj-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Havstornet.pdf

17 pages

SHA-512:

679767386e7ac34f3eb89fb074ef890b4589c51e7ed388

1277bc40ba220675bd38cb9cc26781df520dbcd06b17e

a3c3a2d9452db968ce802dd62714b232c436a

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
MARIANNE HANSDOTTER BORG	 Signed	02.04.2026 10:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/02/27)
	Authenticated	02.04.2026 10:15	Low	
BUJAR XHAFA	 Signed	02.04.2026 11:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/03/17)
	Authenticated	02.04.2026 11:25	Low	
KAJ RICKARD ÖHMAN	 Signed	02.04.2026 11:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/05/24)
	Authenticated	02.04.2026 10:56	Low	
Ted Jonas Mårtensson	 Signed	02.04.2026 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/03/26)
	Authenticated	02.04.2026 11:51	Low	
Ingrid Cecilia Catharina Frib erg	 Signed	02.04.2026 11:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/11/28)
	Authenticated	02.04.2026 11:29	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	02.04.2026 12:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	02.04.2026 12:47	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havstornet, org.nr 769614-1709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havstornet för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Havstornet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2026



Revisionsberättelse - Havstornet.pdf

(111209 byte)

SHA-512: 3c6a22f964deb92d0aa195262d4d6aa3b3038
596f1cab9fcc4480f8f90b9575020a386a48513c47f4c7
0d79043670e06dadfe8728099644d5e51698a174bf4b8

Underskrifter

2026-04-02 12:51:17 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse - Brf Havstornet 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1ea031d668854da2c21ceb951a18fd417bf10575fafc55898233bdc055a31b2cea2ef05fa4a3a83e3b25808b327fa619f2e89d5523a8019656136e71bffd679



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

