Årsredovisning 2025

Brf Havsprinsen

769635-0920

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsprinsen

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZl

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.

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt lokaler.

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dockporten 7 i Malmö kommun.

På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i 6-7 våningar med totalt 87 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 335 kvm och en lokal med en total lokalarea om ca. 76 kvm. Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser varav 59 i garage. Av dessa p-platser är 8 försedda med laddpunkt för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende nyttjanderätt för grund och ytvatten.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	76	2026-10-31

Föreningen har 2021 erhållit 455 684 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Föreningens ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under 2025 har årsavgifterna varit oförändrade.

Styrelsens sammansättning

Nebojsa Ristic	Ordförande
Hülya Asanovski	Ledamot
Mats Michael Roland Karlsson	Ledamot
Sabina Blomqvist	Ledamot
Tina Namazi Dalaei	Ledamot
Gunnar Nilsson	Suppleant
Jörn Johansson	Suppleant
Kadir Ademovski	Suppleant
Lars Thomas Mikael Nilsson	Suppleant

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Valberedning

Bo Persson
Caroline Karlsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 518 457 kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM
Fastighetsskötsel och lokalvård	Bostaderiet
Teknisk förvaltning	JM
Teknisk förvaltning	Bostaderiet

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är delaktig i 5 gemensamhetsanläggningar inom kvarteret Dockporten och området Dockan. Gemensamhetsanläggning omfattar västra Dockpromenaden med kommunikationsytor, dagvattenanläggningar och planteringar, bro över småbåtshamn inklusive belysning, gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattensanläggning och planteringar norr och söder om fastigheten samt belysning på Västra Dockpromenaden och på tvärgatorna samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. En av gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Dockportens samfällighetsförening, resterande förvaltas via delägarförvaltning.

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Bostaderiet ny teknisk förvaltare sedan Q4 2025.

Tecknat nytt försäkringsavtal med if som börjar gälla under 2026.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har styrelsen undersökt möjligheten att utöka antalet laddplatser i garaget och beslut har tagits att påbörja installationen av nya platserna under Q1 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 468 494	6 253 983	6 117 195	6 112 235
Resultat efter fin. poster	-884 334	-899 180	-318 143	841 103
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	1 703 904	1 185 447	666 990	444 660
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	706	692	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	81,2	80,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 972	12 127	12 344	12 635
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 850	12 109	12 326	-
Sparande / kvm totalyta, kr	182	174	248	408
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	166	139	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	2,79	-	-
Räntekänslighet (%)	16,20	17,17	17,99	-

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	222 007 000	-	-	222 007 000
Upplåtelseavgifter	179 993 000	-	-	179 993 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	1 185 447	-	518 457	1 703 904
Balanserat resultat	696 245	-899 180	-518 457	-721 391
Årets resultat	-899 180	899 180	-884 334	-884 334
Eget kapital	**402 982 513**	**0**	**-884 334**	**402 098 178**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-721 391
Årets resultat	-884 334
Totalt	**-1 605 726**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	518 457
Balanseras i ny räkning	-2 124 183
	-1 605 726

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 468 494	6 253 983
Rörelseintäkter		127 916	123 121
Summa rörelseintäkter		**6 596 410**	**6 377 104**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 782 717	-2 159 318
Övriga externa kostnader	7	-296 090	-293 177
Personalkostnader	8	-162 182	-135 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 220 972	-2 188 002
Summa rörelsekostnader		**-5 461 961**	**-4 775 863**
RÖRELSERESULTAT		**1 134 449**	**1 601 240**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 319	-160
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 022 102	-2 500 260
Summa finansiella poster		**-2 018 784**	**-2 500 420**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-884 334**	**-899 180**
ÅRETS RESULTAT		**-884 334**	**-899 180**

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	488 145 745	490 300 777
Maskiner och inventarier	11	234 061	300 001
Summa materiella anläggningstillgångar		**488 379 806**	**490 600 778**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**488 379 806**	**490 600 778**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 828	32 215
Övriga fordringar	12	2 647 851	2 925 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	243 368	97 244
Summa kortfristiga fordringar		**2 935 047**	**3 054 855**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 935 047**	**3 054 855**
SUMMA TILLGÅNGAR		**491 314 854**	**493 655 633**

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		403 703 904	403 185 447
Summa bundet eget kapital		**403 703 904**	**403 185 447**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-721 391	696 245
Årets resultat		-884 334	-899 180
Summa ansamlad förlust		**-1 605 726**	**-202 934**
SUMMA EGET KAPITAL		**402 098 178**	**402 982 513**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	51 363 384	16 324 474
Summa långfristiga skulder		**51 363 384**	**16 324 474**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	36 456 692	72 627 820
Leverantörsskulder		379 894	132 326
Skatteskulder		169 800	163 600
Övriga kortfristiga skulder		51 010	40 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	795 896	1 384 041
Summa kortfristiga skulder		**37 853 292**	**74 348 646**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**491 314 854**	**493 655 633**

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 134 449**	**1 601 240**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 220 972	2 188 002
	3 355 421	**3 789 242**
Erhållen ränta	3 319	-160
Erlagd ränta	-2 022 102	-2 500 260
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 336 638**	**1 288 822**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-203 329	7 215
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-324 227	554 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**809 082**	**1 850 130**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-332 971
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-332 971**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 132 218	-1 596 654
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 132 218**	**-1 596 654**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-323 136**	**-79 495**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 842 349**	**2 921 843**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 519 212**	**2 842 349**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsprinsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	120 år
Inventarier	5 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 724 508	4 724 358
Hyresintäkt lokal	162 889	169 248
Hyresintäkt parkering	840 178	833 420
Hyresintäkter förråd	21 100	18 800
Intäkter internet	229 680	229 673
Varmvatten	67 096	80 337
El	383 469	144 523
Övriga intäkter	129 990	127 945
Övernattnings-/gästlägenhet	37 500	48 800
Summa	**6 596 410**	**6 377 104**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	368 618	246 127
Teknisk förvaltning	77 968	58 839
Besiktning och service	11 347	13 818
Mattservice	28 390	27 400
Summa	**486 322**	**346 184**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	8 136	9 521
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	10 688	21 880
Löpande rep och underhåll hissar	217 468	11 973
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	106 189	53 078
Fasader	1 447	0
Summa	**343 929**	**96 452**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	603 779	417 751
Uppvärmning	523 315	502 379
Vatten	310 481	294 515
Sophämtning	71 692	69 510
Summa	**1 509 267**	**1 284 155**

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	131 318	126 846
Digitala tjänster	223 881	223 881
Beräknad fastighetsskatt	88 000	81 800
Summa	**443 199**	**432 527**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	29 429	40 728
Samfällighetsförening	32 766	31 715
Förbrukningsmaterial	1 489	450
Övriga förvaltningskostnader	10 017	13 263
Revisionsarvoden	45 124	40 799
Styr.möte/stämma/städdag	28 987	40 387
Ekonomisk förvaltning	148 277	125 835
Summa	**296 090**	**293 177**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	126 100	105 425
Sociala avgifter	36 082	29 941
Summa	**162 182**	**135 366**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	4 023	456
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 018 079	2 499 804
Summa	**2 022 102**	**2 500 260**

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	500 000 000	500 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**500 000 000**	**500 000 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 699 223	-7 544 191
Årets avskrivning	-2 155 032	-2 155 032
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 854 255**	**-9 699 223**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**488 145 745**	**490 300 777**
I utgående restvärde ingår mark med	*241 396 000*	*241 396 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	201 800 000	185 800 000
Taxeringsvärde mark	61 380 000	57 380 000
Summa	**263 180 000**	**243 180 000**

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	332 971	0
Årets inköp	0	332 971
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**332 971**	**332 971**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 970	0
Årets avskrivning	-65 940	-32 970
Utgående ackumulerad avskrivning	**-98 910**	**-32 970**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**234 061**	**300 001**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	128 639	83 047
Transaktionskonto	1 467 729	2 842 349
Borgo	1 051 484	0
Summa	**2 647 851**	**2 925 396**

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 011	39 077
Försäkringspremier	118 458	21 268
Bredband	36 899	36 899
Summa	**243 368**	**97 244**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-05-28	2,94 %	0	16 984 098
SEB	2025-05-28	1,19 %	0	15 984 098
SEB	2025-05-28	2,94 %	0	19 575 000
SEB	2025-05-28	2,94 %	0	19 575 000
SEB	2026-05-28	1,01 %	16 706 692	16 834 098
SEB	2028-05-28	2,78 %	16 606 692	0
SEB	2029-05-28	2,94 %	15 806 692	0
SEB	2027-05-28	2,61 %	19 350 000	0
SEB	2026-05-28	2,45 %	19 350 000	0
Summa			87 820 076	88 952 294
Varav kortfristig del			**36 456 692**	**72 627 820**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 820 076 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 235	0
El	58 606	58 330
Uppvärmning	67 167	64 362
Vatten	29 170	27 401
Uppl kostn renhållningsavg	2 048	2 389
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 500	18 004
Utgiftsräntor	11 524	606 735
Förutbetalda avgifter/hyror	499 046	519 520
Beräknat styrelsearvode	68 600	57 300
Beräknat revisionsarvode	37 000	30 000
Summa	**795 896**	**1 384 041**

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Malmö

Nebojsa Ristic
Ordförande

Hülya Asanovski
Ledamot

Mats Michael Roland Karlsson
Ledamot

Sabina Blomqvist
Ledamot

Tina Namazi Dalaei
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

rJQT12Va-x-rk4pJnVpZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 09:51

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home · 21.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:
rk4pJnVpZl

ENVELOPE ID:
rJQT12Va-x-rk4pJnVpZl

DOCUMENT NAME:
Brf Havsprinsen ÅR 2025.pdf
19 pages

SHA-512:
1ef217a4a333b5167c2c390e0d2a140f27228fced3ce02f
bc23514f674c029d7749e630910fb11760921387bae14f
db1a69ca013f44e8be33014e4cee755c5e1

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
SABINA BLOMQVIST	**Signed**	**21.04.2026 10:16**	**eID**	**Swedish BankID**
sabine.blomqvist@alfalaval.com	Authenticated	21.04.2026 10:15	Low	IP: 212.39.32.60
TINA NAMAZI DALAEI	**Signed**	**21.04.2026 13:32**	**eID**	**Swedish BankID**
Tina.dalaei@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 13:27	Low	IP: 81.235.160.63
HÜLYA ASANOVSKI	**Signed**	**21.04.2026 14:14**	**eID**	**Swedish BankID**
hulya.asanovski@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 11:33	Low	IP: 94.191.137.160
NEBOJSA RISTIC	**Signed**	**21.04.2026 19:29**	**eID**	**Swedish BankID**
nebojsa.ristich@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 19:28	Low	IP: 185.76.9.37
Mats Michael Roland Karlsson	**Signed**	**22.04.2026 00:05**	**eID**	**Swedish BankID**
mats.karlsson@ottobygg.se	Authenticated	22.04.2026 00:04	Low	IP: 130.117.203.153
ERIK MAURITZSON	**Signed**	**22.04.2026 09:51**	**eID**	**Swedish BankID**
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	22.04.2026 09:40	Low	IP: 213.115.249.155

* 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 Brf Havsprinsen, org.nr 769635-0920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsprinsen 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.

HkkluylTbg-Syxl_kUaZx

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 Brf Havsprinsen 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 betryggande sätt.

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

HkkluylTbg-Syxl_kUaZx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 09:51

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home · 22.04.2026 08:18

DOCUMENT ID:
SyxI_kUaZx

ENVELOPE ID:
HkkIuyITbg-SyxI_kUaZx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 till Brf Havsprinsen.pdf
2 pages

SHA-512:
3a11c9d53c46c8b273165a4821b06a8c2db1678fa5ec1b
648db2d3ce15601ff763ef0e905022ae73b8446bc36d41
16131fe83c5f3fb9f2345996c0e2d88945b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	22.04.2026 09:51	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	22.04.2026 09:40	Low	IP: 213.115.249.155

* 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