



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havskräftan

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRÅFTAN 15	1961	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 4532 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 792 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Henning	Ordförande
Joakim Lützhöft Bromée	Styrelseledamot
Maria Svensson	Styrelseledamot
Gunnar Karlsson	Suppleant
Hampus Henning	Suppleant
Inga-Lena Svensson	Suppleant

Valberedning

Joanna Chatton och Lars Hedin

Firmateckning

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

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och reviderades 2026. Underhållsplanen sträcker sig till 2080.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan så är det genomsnittliga investerings- och underhållsbehovet behovet 498 091 kr per år, detta motsvarar 110 kr per m2 av byggnadernas lägenhetsyta.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt underhållsplanen uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga underhållsbehovet för perioden fram till år 2080 till 248 000 kr årligen i dagens penningvärde, vilket motsvarar 55 kr per m2 av byggnadernas lägenhetsyta. Detta belopp avsätts till underhållsfonden.

De större arbeten som bedöms behöva utföras enligt underhållsplanen och som betraktas som investeringar utgör i genomsnitt 250 091 kr årligen.

Under 2025 har det inte varit några utgifter för utbyte av komponenter (exempelvis byte av tak, stambyte eller nya fönster) som betraktas som investeringar om de förlänger den ekonomiska livslängden eller ökar värdet.

Arbetet som utförts är att hänföra till löpande underhåll. Det vill säga reparationer som endast återställer funktionen, vilka kostnadsförs direkt i resultaträkningen.

Utförda historiska underhåll

- 1992 ● Nya fönster, balkongdörrar och entrépartier
- 1997 ● Renovering av balkonger - Byte av balkongfasader
- 2005 ● Byte av hängrännor och rör
- 2006 ● Rökluckor i trappuppgång - Besiktning
- 2007 ● Tvättstuga - Nya torktumlare
- 2009 ● Tak - Renovering
Hydrofobering - Gavelfasader
- 2017 ● Dränning av källarvägg - Gavel vid Birger Jarlsg. 41B
- 2017-2018 ● Byte av tappvattenledningar - Hela fastigheten
Relining av avloppsstammar - Hela fastigheten
- 2018 ● Byte av armaturer i trapphus - Till ledlampor

- 2019** ● Målning av tvättstuga
Anläggande av pergola - Vid uteplats
Plattläggning vid cykelställ
Målning av trapphus
- 2020** ● Byte av armaturer utomhus
- 2021** ● Rensning och besiktning av ventilationskanaler
- 2021-2022** ● Målning och underhåll av balkongtak
- 2022** ● Omfogning av fasader och skorstenar
- 2022-2023** ● Målning av grund och källarfönster
Montage av tilluftsdon till ventilation
- 2024** ● Plantering av nya växter framför Birger Jarlsgatan 41 a och b
Nyläggning av plattor på gång mellan Roddaregatan och Birger Jarlsgatan
Montage av vandalsäkra lövsilar på stuprör
Gjutning av fyra nya trappavsatser vid entréer
Översyn och lagning av tak 41c
Utbyte av en tvättmaskin till ny
- 2025** ● Ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av armaturer samt föryngring av häck vid parkeringen

Avtal med leverantörer

Besiktning av rökluckor	BMI Icopal
Bredband och kabel TV	Tele 2
Driftövervakning och service av fjärrvärmecentral	E.On
Ekonomisk förvaltning	SBC
Entrémattor	Björkmans
Fastighetsservice och trädgårdsskötsel	Sekant
Fjärrvärme och el	E.On
Trappstädning	Malmö Maids and Home Services

Övrig verksamhetsinformation

Tvist med SBC gällande skadestånd för ej registrerad pant är pågående. Huvudförhandlingen planerad till den 9 september 2025 i Stockholms Tingsrätt har skjutits upp till den 2 februari 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 4 % och värmetillägg med 5 % från och med den 1 januari 2026. Skatteverkets nya ställningstagande är att parkeringsplatser som hyrs ut är momspliktiga. Föreningen kommer därför att behöva lägga på 25 % moms på hyran. Föreningen har 2025 gått över till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 som blir obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar, tidigare redovisade vi enligt K2.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 463 355	4 246 320	4 278 307	3 774 106
Resultat efter fin. poster	1 052 391	427 556	-284 505	-4 147 663
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	248 908	552 087	501 000	1 349 125
Taxeringsvärde	105 921 000	94 819 000	94 819 000	94 819 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	906	859	853	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	96,7	95,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 695	4 695	4 695	4 695
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 695	4 695	4 695	4 695
Sparande / kvm totalyta, kr	253	228	71	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	30	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	155	134	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	61	50	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	234	244	214	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,71	2,42	1,40
Räntekänslighet (%)	5,18	5,47	5,50	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	289 600	-	-	289 600
Fond, yttre underhåll	552 087	-551 179	248 000	248 908
Balanserat resultat	-13 424 392	978 735	-248 000	-12 693 657
Årets resultat	427 556	-427 556	1 052 391	1 052 391
Eget kapital	-12 155 149	0	1 052 391	-11 102 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 445 657
Årets resultat	1 052 391
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-248 000
Totalt	-11 641 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	20 088
Balanseras i ny räkning	-11 621 178

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 463 355	4 246 320
Övriga rörelseintäkter	3	8 409	8 960
Summa rörelseintäkter		4 471 764	4 255 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 179 677	-2 540 336
Övriga externa kostnader	9	-355 522	-390 486
Personalkostnader	10	-231 824	-225 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 468	-115 908
Summa rörelsekostnader		-2 908 491	-3 272 638
RÖRELSERESULTAT		1 563 273	982 642
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 212	54 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-574 094	-609 210
Summa finansiella poster		-510 882	-555 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 052 391	427 556
ÅRETS RESULTAT		1 052 391	427 556

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 266 769	7 405 357
Maskiner och inventarier	13	25 931	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 292 700	7 405 357
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 292 700	7 405 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 476	47 220
Övriga fordringar	14	2 857 843	1 603 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	173 949	164 077
Summa kortfristiga fordringar		3 074 268	1 814 729
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 064 681	2 018 250
Summa kassa och bank		2 064 681	2 018 250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 138 949	3 832 979
SUMMA TILLGÅNGAR		12 431 649	11 238 335

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 600	289 600
Fond för yttre underhåll		248 908	552 087
Summa bundet eget kapital		538 508	841 687
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 693 657	-13 424 392
Årets resultat		1 052 391	427 556
Summa ansamlad förlust		-11 641 266	-12 996 836
SUMMA EGET KAPITAL		-11 102 758	-12 155 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 500 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	16 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		221 032	125 997
Skatteskulder		15 196	16 015
Övriga kortfristiga skulder		2 038	2 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	796 141	749 435
Summa kortfristiga skulder		10 034 407	6 893 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 431 649	11 238 335

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 563 273	982 642
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	141 468	115 908
	1 704 741	1 098 550
Erhållen ränta	55 728	39 828
Erlagd ränta	-574 752	-608 552
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 185 717	529 826
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 298	-106 762
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	141 581	-90 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 312 999	332 758
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 811	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 811	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 284 188	332 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 551 702	3 218 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 835 890	3 551 702

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havskräftan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,05 %
Yttertak	1,80 %
Fasader	1,05 %
Balkonger	1,80 %
Fönster	2,11 %
Stamledningar VA	1,26 %
Stamledningar Värme	3,16 %
Styr & övervakning	4,21 %
El	2,11 %
Maskiner	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 303 360	3 087 228
Årsavgifter lokaler	107 628	100 584
Rabatter p-platser/garage	-1 200	0
Hysesintäkter p-plats	86 700	86 100
Hysesintäkter förråd	9 900	14 500
Intäkter kabel-TV	51 000	51 000
Bredband	127 500	127 500
Uppvärmning	749 952	749 952
Påminnelseavgift	1 200	780
Pantsättningsavgift	7 034	5 634
Överlåtelseavgift	10 186	15 356
Administrativ avgift	3 724	1 715
Andrahandsuthyrning	6 370	5 974
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	4 463 355	4 246 320

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	8 960
Återbäring försäkringsbolag	8 409	0
Summa	8 409	8 960

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	228 759	223 182
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 643	6 200
Städning enligt avtal	100 198	98 100
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	27 366	0
Brandskydd	9 132	2 445
Bevakning	3 491	0
Gårdkostnader	9 350	6 862
Gemensamma utrymmen	681	1 672
Snöröjning/sandning	43 922	40 833
Serviceavtal	5 905	3 490
Mattvätt/Hyrmattor	15 571	11 300
Fordon	242	0
Förbrukningsmaterial	15 907	13 619
Summa	464 167	407 703

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	25 343	2 918
VVS	31 173	20 514
Elinstallationer	1 706	0
Tak	0	11 000
Vattenskada	0	306
Summa	58 222	34 738

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	13 746	73 841
Tak	0	23 588
Mark/gård/utemiljö	6 342	453 750
Summa	20 088	551 179

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	135 440	137 459
Uppvärmning	680 664	741 168
Vatten	303 298	291 107
Sophämtning/renhållning	69 224	77 711
Summa	1 188 626	1 247 445

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 312	0
Kabel-TV	81 080	59 804
Bredband	128 880	94 357
Fastighetsskatt	152 302	145 110
Summa	448 574	299 271

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	5 164
Juridiska åtgärder	188 460	176 700
Inkassokostnader	6 746	2 865
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	35 700
Revisionsarvoden extern revisor	29 375	28 125
Styrelseomkostnader	1 033	0
Fritids och trivselkostnader	5 838	4 776
Föreningskostnader	6 345	8 609
Förvaltningsarvode enl avtal	89 152	88 871
Överlåtelsekostnad	10 290	22 066
Pantsättningskostnad	6 174	8 600
Korttidsinventarier	0	1 690
Administration	9 895	7 320
Summa	355 522	390 486

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Arbetsgivaravgifter	55 424	54 008
Summa	231 824	225 908

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	574 094	609 210
Summa	574 094	609 210

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 117 703	11 117 703
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 117 703	11 117 703
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 712 346	-3 596 438
Årets avskrivning	-138 588	-115 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 850 934	-3 712 346
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 266 769	7 405 357
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 038 960</i>	<i>1 038 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 921 000	49 819 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	45 000 000
Summa	105 921 000	94 819 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 301	205 301
Årets inköp	28 811	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 112	205 301
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-205 301	-205 301
Årets avskrivning	-2 880	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-208 181	-205 301
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 931	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86 634	69 980
Transaktionskonto	1 712 818	463 152
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 857 843	1 603 432

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 838	11 001
Förutbet försäkr premier	88 229	86 312
Förutbet kabel-TV	20 502	20 238
Förutbet bredband	32 600	32 230
Upplupna ränteintäkter	21 780	14 296
Summa	173 949	164 077

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-09-30	2,79 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2026-07-30	4,38 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2026-06-30	4,50 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,89 %	5 500 000	5 500 000
Handelsbanken	2032-03-30	2,43 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,46 %	5 500 000	5 500 000
Summa			22 500 000	22 500 000
Varav kortfristig del			9 000 000	6 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	29 044	529
Uppl kostn el	11 954	13 978
Uppl kostnad Värme	89 953	86 880
Uppl kostn räntor	40 800	41 458
Uppl kostn vatten	25 528	23 596
Uppl kostnad Sophämtning	5 864	6 042
Uppl kostnad arvoden	158 429	158 429
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 778	49 778
Förutbet hyror/avgifter	384 791	368 745
Summa	796 141	749 435

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

23 066 000

2024-12-31

23 066 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen ingick förlikning med SBC under januari 2026 i tvist med SBC gällande skadestånd för ej registrerad pant.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Malmö

Anders Henning
Ordförande

Joakim Lützhöft Bromée
Styrelseledamot

Maria Svensson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 13:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 08:13

DOCUMENT ID:

B1vXrzU2Zx

ENVELOPE ID:

ryw7rzln-e-B1vXrzU2Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Havskräftan, 746000-2095 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

29eedf1702777e5234edb5abb399565e5a30ae3417849
579d93771bdf4383477872969f191f1cde5a4631e3f36ae
6400f086d33955e1efc5d5a8ade16e42e03c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Joakim Lützhöft Bromée joakimbromee@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:17 10.04.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.35.243
2. Erik Anders Henning anders_henning@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:58 10.04.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.220.65
3. MARIA SVENSSON mariasvensson363@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:42 10.04.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.7.35
4. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:06 10.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.152

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havskräftan, org.nr 746000-2095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havskräftan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Havskräftan för år 2025 (räkenskapsåret...) 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 13:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 08:13

DOCUMENT ID:

ry-v7HMLn-x

ENVELOPE ID:

Syew7BM8nWg-ry-v7HMLn-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Havskräftan.pdf

2 pages

SHA-512:

8ace0d44269174be2dc0b9178f70fd8d1c0df5644f0922f
aa95b3c431fd3a2a34464bce15a8f130ce0ac06c499953
1da545dcc519272f583dbdd8f7f54049833

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	10.04.2026 13:07	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	10.04.2026 13:07	Low	IP: 213.115.249.152

* 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