

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havet, org.nr 716438-4260, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 1987-02-20 och äger fastigheten Havet 8, inklusive mark, i Helsingborgs Kommun, fastigheten har adress Drottninggatan 105 - 107 samt Strandvägen 8. Fastigheten bebyggdes 1946.

I fastigheten finns 46 lägenheter med en totalt bostadsyta på 3 205 kvm fördelat på 45 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning genomfördes av Riksbyggen 2020-2021. Föreningens underhållsplan är uppdaterad i augusti 2025.

Under året har föreningen genomfört

- totalentreprenad avseende tak med papp och plåtarbeten avslutad och besiktigad.
- renovering av hyreslägenhet

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder.

- Fasadenovering mot Drottninggatan
- Relining av avloppsstammar
- Byte av värmecentral

Under entreprenaden för tak 2024 uppstod en tvist, förlikning har uppnåtts med entreprenör och föreningen har erhållit en kreditering på ca 437 000 kr av utfört arbete.

#### Ekonomi

Årets resultat uppgår till 672 823 kr. Förra året var resultatet - 1 056 354 kr.

Avskrivningsplan för fastigheten är ändrad till 1% per år från och med 2023.

Föreningen höjde sina avgifter med 2% 1 januari 2025. Den 1 januari 2026 höjs avgifterna med 3%. Hyreslägenheten har inte varit uthyrd under året, kommer att upplåtas under 2026.

Under året har föreningen erhållit försäkringsersättning för advokatkostnader i samband med tvist på ca 242 000 kr.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Lindborg, ordförande

Lars Svensson

Johanna Nystram

Christina Hartzell

Nicodemus Nilsson

Suppleanter:

Björn Ståhlacke

Jan-Henrik Möller

Föreningsvald revisor har varit BoRevision AB

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 155	3 188	2 987	2 675
Årets resultat, tkr	673	-1 056	109	-975
Soliditet ( %)	40%	15%	40%	40%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	962	944	876	778
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90%	94%	82%	86%
Energikostnader, kr/kvm	190	178	191	255
Lån, kr/kvm	3 224	3 536	3 536	3 536
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 256	3 571	3 571	3 571
Sparande kr/kvm	434	453	361	221
Räntekänslighet	3,4%	4%	4,4%	

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total yta på 3 174 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på total bostadsyta på 3 205 kvm.

I beräkning av årsavgift per kvm ingår värme, vatten, vidaredebiterad elkostnad samt bredband och tv-avgift.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus intäkter av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

## Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	4 029 296	5 830 875		-1 997 662	-1 056 355
Disposition enligt stämmobeslut				-1 056 355	1 056 355
Från fond för yttre underhåll			-157 878	157 878	
Till fond för yttre underhåll			278 000	-278 000	
Årets resultat					672 823
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 029 296</b>	<b>5 830 875</b>	<b>120 122</b>	<b>-3 174 139</b>	<b>672 823</b>

### *Resultatförändring efter disposition av underhåll*

Årets resultat	672 823	-1 056 355
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	157 878	885 000
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-278 000	-885 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>552 701</b>	<b>-1 056 355</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 174 139,00
Årets resultat	672 822,92
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 501 316,08</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 155 181	3 188 396
Övriga rörelseintäkter	2	252 218	5 136
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 407 399</b>	<b>3 193 532</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 356 757	-3 249 680
Övriga externa kostnader	4	-506 495	-229 108
Personalkostnader och arvoden	5	-160 120	-122 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 944	-493 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 517 316</b>	<b>-4 094 733</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>890 083</b>	<b>-901 201</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 922	106 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 182	-261 573
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 260</b>	<b>-155 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>672 823</b>	<b>-1 056 354</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>672 823</b>	<b>-1 056 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>672 823</b>	<b>-1 056 355</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		15 177 673	15 671 617
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 177 673</b>	<b>15 671 617</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Andra långfristiga placeringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 180 473</b>	<b>15 674 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kortfristiga fordringar		70 326	191 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 472	78 961
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144 798</b>	<b>270 782</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	8	1 091 882	2 087 462
<b>Kassa och bank</b>	9	2 051 276	1 513 154
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 287 956</b>	<b>3 871 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 468 429</b>	<b>19 545 815</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		9 860 171	9 860 171
Fond för yttre underhåll		120 122	-
Summa bundet eget kapital		9 980 293	9 860 171
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 174 139	-1 997 662
Årets resultat		672 823	-1 056 355
Summa fritt eget kapital		-2 501 316	-3 054 017
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 478 977</b>	<b>6 806 154</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 660 104	9 333 104
<b>Summa långfristiga skulder</b>		3 660 104	9 333 104
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 673 000	2 000 000
Leverantörsskulder		189 462	114 397
Övriga skulder	11	9 214	776 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 672	515 633
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		7 329 348	3 406 557
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 468 429</b>	<b>19 545 815</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	672 823	-1 056 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	493 944	493 944
	<u>1 166 767</u>	<u>-562 411</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 166 767</b>	<b>-562 411</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	125 984	53 880
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-750 209	811 677
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>542 542</b>	<b>303 146</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-457 458</b>	<b>303 146</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 600 616</b>	<b>3 297 468</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 143 158</b>	<b>3 600 614</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>%</i>
-Byggnader	Rak	1 %
-Fastighetsförbättringar, om- och tillbyggnad	Rak	2,5-10 %
-Inventarier	Rak	10 %

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 834 940	2 779 356
Hyror	103 200	191 350
Övriga årsavgifter	105 600	108 000
Vidaredebiterad energikostnad	111 441	109 690
<b>Summa</b>	<b>3 155 181</b>	<b>3 188 396</b>

I årsavgifter ingår värme, vatten. Hushållsel debiteras separat via avi.  
Övriga årsavgifter avser bredband och tv-avgift.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga avgifter	5 880	5 136
Övriga intäkter	246 338	-
<b>Summa</b>	<b>252 218</b>	<b>5 136</b>

I övriga avgifter ingår andrahandsavgifter. Övriga intäkter är försäkringsersättning samt återbäring från försäkringsbolag.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Energi	359 112	322 292
Uppvärmning	113 033	132 785
Vatten	137 526	116 653
Renhållning	35 911	35 816
Fastighetsservice	113 107	103 915
Försäkring	49 095	47 656
Kommunikation	106 573	95 066
Löpande underhåll, se specifikation	205 217	306 009
Planerat underhåll	157 878	2 014 507
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	79 305	74 981
<b>Summa</b>	<b>1 356 757</b>	<b>3 249 680</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	178 986	158 139
Konsultkostnader	310 188	64 969
Medlemsverksamhet	17 321	6 000
<b>Summa</b>	<b>506 495</b>	<b>229 108</b>

Konsultkostnader avser advokatkostnader, förening har erhållit försäkringsersättning för detta.

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	80 000	80 000
Övriga arvode	57 300	26 250
Sociala avgifter	22 820	15 751
<b>Summa</b>	<b>160 120</b>	<b>122 001</b>

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	10 302 388	10 302 388
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde om- och tillbyggnader	11 452 358	11 452 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 754 746	21 754 746
Ingående ackumulerad avskrivningar	-8 927 643	-8 433 699
Årets avskrivningar byggnad	-103 024	-103 024
Årets avskrivningar om- och tillbyggnader	-390 920	-390 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 421 587	-8 927 643
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 844 514	2 844 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 844 514	2 844 514
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>15 177 673</b>	<b>15 671 617</b>

År 2023 ändrar föreningen avskrivningsplanen för byggnaden från 385 år till 1% per år. Fastigheten kommer att var helt avskriven år 2116.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	43 000 000	27 000 000	70 000 000
<b>Summa</b>	<b>43 000 000</b>	<b>27 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-60 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 800	2 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## Not 8 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fasträntekonto Swedbank	1 091 882	2 087 461
<b>Summa</b>	<b>1 091 882</b>	<b>2 087 461</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	2 050 276	1 512 154
Swedbank	1 000	1 000
<b>Summa</b>	<b>2 051 276</b>	<b>1 513 154</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek	2,56%	2026-03-28	2026-03-38	1 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	3,76%	2026-01-23	2026-01-23	2 673 000	2 673 000
Swedbank Hypotek	0,85 %	2026-01-23	2026-01-23	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	1,32 %	2027-06-23	2027-06-23	3 660 104	3 660 104
<b>Summa</b>				<b>10 333 104</b>	<b>11 333 104</b>
Avgår kortfristig del				<b>-6 673 000</b>	<b>-2 000 000</b>
Varav långfristig del				<b>3 660 104</b>	<b>9 333 104</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Ingen planenlig amortering finns för föreningens lån. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	18 153 100	18 153 100
Varav obelånade	-2 208 000	-2 208 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>15 945 100</b>	<b>15 945 100</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Täta Tak, pågående tvist om utförande	-	767 313
Övriga skulder	9 214	9 214
<b>Summa</b>	<b>9 214</b>	<b>776 527</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar 2026-04-10

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Göran Lindborg

Johanna Nystram

Christina Hartzell

Lars Svensson

Nicodemus Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Thaha Osman  
BoRevision AB  
av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575230877

## Dokument

919 Havet Årsredovisning 2025 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2026-04-13 14:22:20 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2026-04-16 12:01:30 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Göran Lindborg (GL)  
symagiclife@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thor  
Göran Arne Lindborg"  
Signerade 2026-04-15 09:14:26 CEST (+0200)

Lars Svensson (LS)  
lars.svensson.hd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Gösta Svensson"  
Signerade 2026-04-13 19:35:23 CEST (+0200)

Johanna Nystram (JN)  
johanna.214joy@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHANNA NYSTRAM"  
Signerade 2026-04-13 18:13:45 CEST (+0200)

Christina Hartzell (CH)  
christina.hartzell@sparbankenboken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTINA HARTZELL"  
Signerade 2026-04-13 16:18:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575230877

Nicodemus Nilsson (NN)  
nicodemusnilsson90@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Håkan Nicodemus Nilsson"  
Signerade 2026-04-14 09:02:23 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)  
thaha.osman@borevision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2026-04-16 12:01:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

