



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Havstruten i Lund

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HAVSTRUTEN 3	1980	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB, IF Försäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Under 2025 var fastigheten försäkrad via Länsförsäkringar.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 065 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Erik Permsjö	Ordförande
Arvid Bergenblad	Styrelseledamot
Gisela Ivarsson	Styrelseledamot
Marcus Angelin	Styrelseledamot
Marie Eriksson	Styrelseledamot
Paul Ling	Styrelseledamot

### Valberedning

Per Rosén och Andreas Karlsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Marcus Angelin, Arvid Bergenblad, Lars Permsjö

## Revisorer

Ulf Kullenbok Extern revisor  
Marie Axelsson Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Byte av 3 st tvättmaskiner  
● Byte av expantionskärl till fjärrvärme  
● Byte av vattenavstängningsventiler (Tvättstugan 5:an)
- 2018 ● Spolning & filmning av avlopp  
● Byte & komplettering av ytterbelysning
- 2019 ● Rensning av ventilation  
● Byte av trapphusbelysning
- 2020 ● Byte av torkskåp 2 st  
● Byte av torktumlare 2 st
- 2021 ● Byte av liggande avloppstam. 3:an ut mot gatan  
● Införande av IMD, Individuell Mätning/Debitering el
- 2022 ● Laddstolpar och vägbom till gemensam parkering  
● Översyn och underhåll av fasader och plåtpartier
- 2025 ● Installation av solceller

## Planerade underhåll

- 2026 ● Omläggning av två yttertak
- 2027 ● Separation av dagvatten och spillvatten

### Avtal med leverantörer

Bredband	Banhof
Digital TV	Tele2
Ekonomisk Förvaltare	Sbc
El och fjärrvärme	Kraftringen
Fastighetsförvaltare	Agile Fastighetssevice
Serviceavtal ventilation	GK
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Trapphusstädning	Sydsvenska Städ AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

#### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 624 336	2 458 335	2 376 023	2 341 408
Resultat efter fin. poster	-10 412	57 578	261 948	-954 930
Soliditet (%)	39	39	39	36
Yttre fond	1 845 839	1 275 749	1 071 749	867 749
Taxeringsvärde	50 800 000	68 000 000	68 000 000	68 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	794	769	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	98,3	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 466	3 485	3 504	3 694
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 466	3 485	3 504	3 694
Sparande / kvm totalyta, kr	57	75	142	157
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	103	92	101
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	174	147	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	46	36	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	321	323	275	273
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	3,76	3,23	-
Räntekänslighet (%)	4,10	4,39	4,56	-

**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 (totalt 147 188 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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 har haft oförutsedda kostnader under 2025.

Styrelsen höjer avgifterna från 2026-01-01 med 4% samt höjer avgifterna ytterligare med 6% från 2026-04-01.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	763 000	-	-	763 000
Fond, yttre underhåll	1 275 749	-	570 090	1 845 839
Uppskrivningsfond	4 942 722	-	-	4 942 722
Balanserat resultat	154 769	57 578	-570 090	-357 743
Årets resultat	57 578	-57 578	-10 412	-10 412
<b>Eget kapital</b>	<b>7 193 818</b>	<b>0</b>	<b>-10 412</b>	<b>7 183 406</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	212 347
Årets resultat	-10 412
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 090
<b>Totalt</b>	<b>-368 155</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-368 155</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 624 336	2 458 339
Övriga rörelseintäkter	3	13 604	18 539
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 637 940</b>	<b>2 476 878</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 789 727	-1 669 321
Övriga externa kostnader	8	-151 275	-103 834
Personalkostnader	9	-141 712	-100 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 926	-173 799
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 266 640</b>	<b>-2 047 332</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>371 300</b>	<b>429 546</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 415	29 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-394 127	-401 944
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-381 713</b>	<b>-371 968</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-10 412</b>	<b>57 578</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 412</b>	<b>57 578</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	15 138 167	15 292 271
Maskiner och inventarier	12	754 227	154 675
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 892 394</b>	<b>15 446 946</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 895 194</b>	<b>15 449 746</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 477	7 208
Övriga fordringar	14	2 289 418	2 731 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 133	139 850
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 421 028</b>	<b>2 878 584</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 421 028</b>	<b>2 878 584</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 316 221</b>	<b>18 328 329</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		763 000	763 000
Uppskrivningsfond		4 942 722	4 942 722
Fond för yttre underhåll		1 845 839	1 275 749
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 551 561</b>	<b>6 981 471</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-357 743	154 769
Årets resultat		-10 412	57 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-368 155</b>	<b>212 347</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 183 406</b>	<b>7 193 818</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 646 120	7 611 072
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 646 120</b>	<b>7 611 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 977 113	3 070 353
Leverantörsskulder		99 683	103 182
Skatteskulder		7 701	3 941
Övriga kortfristiga skulder		53 187	7 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	349 011	338 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 486 695</b>	<b>3 523 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 316 221</b>	<b>18 328 329</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>371 300</b>	<b>429 546</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	183 926	173 799
	<b>555 226</b>	<b>603 345</b>
Erhållen ränta	12 415	29 976
Erlagd ränta	-396 187	-404 373
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>171 454</b>	<b>228 948</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 194	-107 612
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 556	96 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>138 816</b>	<b>218 150</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-629 374	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-629 374</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-58 192	-58 192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-58 192</b>	<b>-58 192</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-548 750</b>	<b>159 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 731 510</b>	<b>2 571 552</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 182 760</b>	<b>2 731 510</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Havstruten i Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, 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 avskrivningstakt tillämpas årligen:

Byggnad	0,50 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Installationer	10,00 %

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solceller och IMD.

#### 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	2 445 924	2 344 402
El, moms	147 188	90 500
Elintäkter laddstolpe moms	13 732	17 437
Intäkter solel, moms	3 529	0
Pantsättningsavgift	5 850	1 719
Överlåtelseavgift	7 350	4 179
Administrativ avgift	49	98
Vidarefakturerade kostnader	712	0
Öres- och kronutjämning	2	4
<b>Summa</b>	<b>2 624 336</b>	<b>2 458 339</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	2 000
Försäkringsersättning	9 606	16 539
Återbäring försäkringsbolag	3 998	0
<b>Summa</b>	<b>13 604</b>	<b>18 539</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	131 231	119 795
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 913	6 981
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	69 429	14 678
Städning enligt avtal	50 323	51 030
Besiktningar	0	10 766
Gårdkostnader	6 579	14 281
Snöröjning/sandning	9 328	24 495
Serviceavtal	65 159	6 351
Förbrukningsmaterial	3 478	3 699
<b>Summa</b>	<b>348 441</b>	<b>252 075</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	21 656
Bostadsrättslägenheter	0	19 334
Tvättstuga	19 182	17 863
Trapphus/port/entr	713	7 116
Dörrar och lås/porttele	0	20 069
VVS	64 744	8 894
Ventilation	48 371	26 856
Elinstallationer	763	0
Tak	0	50 023
Fasader	0	12 214
Mark/gård/utemiljö	9 606	3 844
Vattenskada	0	4 748
<b>Summa</b>	<b>143 379</b>	<b>192 617</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	302 377	315 344
Uppvärmning	530 563	532 599
Vatten	149 484	141 742
Sophämtning/renhållning	50 447	57 848
Grovsopor	2 338	0
<b>Summa</b>	<b>1 035 209</b>	<b>1 047 533</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 908	0
Kabel-TV	77 774	57 696
Bredband	53 057	54 200
Fastighetsskatt	68 960	65 200
<b>Summa</b>	<b>262 699</b>	<b>177 096</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 875	6 500
Styrelseomkostnader	1 020	600
Fritids och trivselkostnader	1 437	1 484
Föreningskostnader	7 065	19 130
Förvaltningsarvode enl avtal	68 192	65 431
Överlåtelsekostnad	12 348	4 012
Pantsättningskostnad	7 056	4 300
Administration	1 558	1 688
Konsultkostnader	32 500	0
Tidningar och facklitteratur	535	689
Bostadsrätterna Sverige	5 320	0
<b>Summa</b>	<b>151 275</b>	<b>103 834</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	111 499	83 750
Övriga arvoden	9 000	0
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	20 213	16 628
<b>Summa</b>	<b>141 712</b>	<b>100 378</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	394 125	401 936
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	8
<b>Summa</b>	<b>394 127</b>	<b>401 944</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 736 665	19 736 665
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 736 665</b>	<b>19 736 665</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 444 394	-4 289 927
Årets avskrivning	-154 104	-154 467
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 598 498</b>	<b>-4 444 394</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 138 167</b>	<b>15 292 271</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 367 722</i>	<i>5 367 722</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	31 000 000
<b>Summa</b>	<b>50 800 000</b>	<b>68 000 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	328 930	328 930
Årets inköp	629 374	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>958 304</b>	<b>328 930</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-174 255	-154 923
Årets avskrivning	-29 822	-19 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-204 077</b>	<b>-174 255</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>754 227</b>	<b>154 675</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41	16
Momsavräkning	104 932	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 685	0
Transaktionskonto	620 372	1 151 544
Borgo räntekonto	1 562 388	1 579 966
<b>Summa</b>	<b>2 289 418</b>	<b>2 731 526</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	63 042	59 736
Förutbet försäkr premier	17 889	62 908
Förutbet kabel-TV	10 116	19 433
Förutbet bredband	13 325	0
Upplupna intäkter	13 761	-2 227
<b>Summa</b>	<b>118 133</b>	<b>139 850</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-30	4,45 %	3 731 072	3 731 072
Handelsbanken	2028-06-30	2,54 %	1 664 312	1 682 504
Handelsbanken	2026-02-13	2,65 %	1 347 849	1 347 849
Handelsbanken	2026-12-30	4,07 %	3 880 000	3 920 000
<b>Summa</b>			<b>10 623 233</b>	<b>10 681 425</b>
Varav kortfristig del			8 977 113	3 070 353

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 332 273 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag 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	2 699	12 238
Uppl kostn el	32 014	32 498
Uppl kostnad Värme	70 448	62 147
Uppl kostn räntor	8 172	10 232
Uppl kostn vatten	10 692	11 380
Uppl kostnad Sophämtning	4 206	4 363
Förutbet hyror/avgifter	213 780	205 627
Beräkn arvode revision	7 000	0
<b>Summa</b>	<b>349 011</b>	<b>338 485</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 250 000	12 250 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 4% från 2026-01-01 samt ytterligare en avgiftshöjning med 6% från 2026-04-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Lund

---

Lars Erik Permsjö  
Ordförande

---

Arvid Bergenblad  
Styrelseledamot

---

Gisela Ivarsson  
Styrelseledamot

---

Marcus Angelin  
Styrelseledamot

---

Marie Eriksson  
Styrelseledamot

---

Paul Ling  
Styrelseledamot

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

---

Ulf Kullenbok  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 21:27

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 19:16

**DOCUMENT ID:**

BJU5Q-1sbg

**ENVELOPE ID:**

rJl8q7bks-g-BJU5Q-1sbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Havstruten i Lund, 716406-9796 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

15dad316907046f45fe42c69d9752493031743a1c1cb74c4b4e3cc144aff839e1924ce57bdeaf6390ebb68f8333766a9664fe59a2d429cda823da497c5fd2054

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 ERIK PERMSJÖ Tinalarspermsjo@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:13 24.03.2026 07:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.211
2. PAUL GÖSTA ALVE LING paul_ling66@yahoo.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:37 25.03.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.24.113
3. Arvid Bergenblad a.bergenblad@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:55 23.03.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.45.173
4. MARCUS ROBERT ANGEL IN marcus.angelin26@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 16:24 25.03.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.45.209
5. MARIE ERIKSSON Marie73.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:36 30.03.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.48
6. GISELA IVARSSON Gia@dygnetruntab.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:22 30.03.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.56
7. ULF KULLENBOK ulf.kullenbok@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 21:27 30.03.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.253.2

\* 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

# Till föreningsstämman för Brf Havstruten i Lund (organisationsnummer 716406-9796)

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat bokföringen och årsredovisningen i Bostadsrättsföreningen Havstruten i Lund för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 för året enligt Årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför

**att** föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt

**att** årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning av Brf Havstruten i Lund för räkenskapsåret 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### *Uttalande*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med Lagen om ekonomiska föreningar eller Bostadsrättslagen eller mot föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför

**att** föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Kullenbok  
Vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 21:23

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 19:16

**DOCUMENT ID:**

rkU9mbJsZx

**ENVELOPE ID:**

SJLcXZyjbl-rkU9mbJsZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Havstruten i Lund Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

fd823755b9b12d70290617824a632be3337c553523f50e  
86ff860adc05ebcac8628ad1a2f8110f9f0e29579a2f8c93  
09f2970230cb353c74b1b0f77f7d1bc9d9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF KULLENBOK	Signed	30.03.2026 21:23	eID	Swedish BankID
ulf.kullenbok@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 21:22	Low	IP: 188.150.253.2

\* 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