



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Näset kvarteret Höllviken

22:12

Org. nr. 769640-5880

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Näset kvarteret Höllviken 22:12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året färdigställt byggnationen på fastigheten Höllviken 22:13. Inflyttning skedde under årsskiftet 2023/2024.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Mattias Bengtsson	ordförande, ledamot
Magnus Ivarsson	ledamot
Ulf Jönsson	ledamot
David Persson	auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-11-18 och kungjordes 2021-11-22.

Fastighet och byggnader

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört två flerfamiljshus med 14 bostadsrättslägenheter på fastigheten Höllviken 22:13 i Vellinge kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Föreningen äger 14 andelar i Kronodal-Granviks samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Höllviken ga:37, vägförening.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
3	2 rok	165
3	3-4 rok	288
8	4 rok	953
14 st		1 406

Försäkringar

Fastigheterna byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 53 kr/kvm enligt föreningens underhållsplan som sträcker sig fram till 2043. Inga större underhåll planeras de närmsta 5 åren.

Föregående års avsättning till fond för yttre underhåll utgår ifrån ekonomisk överlämningsdatum.

Ekonomi

Den ekonomiska överlämningen skedde 31 mars 2024. Föregående års redovisade resultat utgår från datum för ekonomisk överlämning. Mjöbäck's Entreprenad AB svarade för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att den ekonomiska överlämningen skedde. Anskaffningskostnaden för byggnationen motsvarar den ekonomiska planen.

Föreningen har tre lån som är bundna till 2027, 2028 resp 2029.

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Årsavgifterna är beräknade utifrån andelstal, därmed är avgiften per kvadratmeter olika för lägenheter med olika storlekar.

Väsentliga avtal

Bsafe BRF Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Öresundsteknik AB	Fastighetsskötsel
EON AB	El
Vellinge kommun	VA, avfallshantering
Telia AB	Bredband/TV
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång var 8 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 20 st.
Under verksamhetsåret har 8 st (fg år 6 st) bostadsrätter upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	1 564	1 182
Resultat efter finansiella poster	-535	-467
Soliditet (%)	77	76
Årsavgift (kr/kvm)	869	800
Årsavgift inkl IMD (el, kv) (kr/kvm)	1 045	0
Skuldsättning (kr/kvm)	13 207	13 342
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	58 417	58 951
Sparande (kr/kvm)	152	70
Räntekänslighet (%)	13	17
Räntekänslighet totala intäkter (%)	12	16
Energikostnad (kr/kvm)	234	141
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	95

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal för 2024 är beräknade från ekonomisk överlämningsdag 31 mars 2024. De är därmed inte jämförbara med ett normalår.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 650 000			-466 924	64 183 076
Disposition av föregående års resultat:		55 889	-522 813	466 924	0
Årets resultat				-535 324	-535 324
Belopp vid årets utgång	64 650 000	55 889	-522 813	-535 324	63 647 752

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-522 813
årets förlust	-535 324
	-1 058 137

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	74 518
i ny räkning överföres	-1 132 655
	-1 058 137

I årets resultat ingår avskrivningar med 749 676 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 214 352 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 130 407 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 563 685	1 182 360
Övriga intäkter		36 842	0
		1 600 526	1 182 360
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-565 232	-352 755
Övriga kostnader	4	-108 724	-93 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-749 676	-565 370
		-1 423 632	-1 011 315
Rörelseresultat		176 895	171 045
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-712 218	-637 968
		-712 219	-637 969
Resultat efter finansiella poster		-535 324	-466 924
Resultat före skatt		-535 324	-466 924
Årets resultat		-535 324	-466 924

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	82 134 954	82 884 630
		82 134 954	82 884 630
Summa anläggningstillgångar		82 134 954	82 884 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		339 607	0
Övriga fordringar		13 111	487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 733	29 070
		454 451	29 557
<i>Kassa och bank</i>		310 141	1 557 028
Summa omsättningstillgångar		764 592	1 586 585
SUMMA TILLGÅNGAR		82 899 546	84 471 215

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 650 000	64 650 000
Fond för yttre underhåll		55 889	0
		64 705 889	64 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-522 813	0
Årets resultat		-535 324	-466 924
		-1 058 137	-466 924
Summa eget kapital		63 647 752	64 183 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 380 250	18 569 250
Summa långfristiga skulder		18 380 250	18 569 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	189 000	189 000
Leverantörsskulder		113 459	143 883
Övriga skulder		66 404	1 149 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	502 681	236 724
Summa kortfristiga skulder		871 544	1 718 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 899 546	84 471 216

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-535 324	-466 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	749 676	565 370
Betald skatt	-488	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

213 864 98 446

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-339 607	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-84 799	-29 557
Förändring av leverantörsskulder	-30 424	8 494
Förändring av kortfristiga skulder	-816 921	-852 656

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 057 886 -775 272

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-7 704 541
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -7 654 541

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	0	46 650 000
Upptagna lån	0	18 900 000
Amortering av lån	-189 000	-56 326 374

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-189 000 9 223 626

Årets kassaflöde

-1 246 886 793 813

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 557 028 763 215

Likvida medel vid årets slut

310 141 1 557 027

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars rekommendation RedR 6.

Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Förenings avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen ändå avyttra fastigheten kan uppskjuten skatt komma att realiseras.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan fram till dess underhållsplan är upprättad.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
Restpost övrigt	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83%, 60 år = 1,66%, 40 år = 2,5%, 30 år = 3,33%, 25 år = 4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift inkl IMD (el, kv) (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Räntekänslighet totala intäkter (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser samt elladdning.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 222 308	906 192
Hyror parkeringsplatser	71 821	47 500
El och vatten IMD	246 336	218 513
Elladdning	23 214	9 583
Övriga intäkter	6	572
	1 563 685	1 182 360

Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll. TV och bredband samt renhållning ingår i avgiften.

El och kallvatten ingår ej i avgiften och debiteras efter förbrukning till medlemmarna.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	61 250	67 715
Elkostnader	260 576	125 956
Vatten och avlopp	68 043	72 393
Avfallshantering	36 233	42 044
Samfällighetskostnad	12 600	2 700
Bredband/TV	47 643	23 651
Fastighetsförsäkringar	22 923	3 775
Hisskostnader	10 494	4 981
Övriga fastighetkostnader	29 845	9 540
Besiktningsskostnader	15 625	0
	565 232	352 755

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Hyra parkeringsplatser	0	20 000
Ekonomisk förvaltning	46 754	32 128
Ersättningar till revisor	25 000	30 000
Övriga förvaltningskostnader	36 970	11 062
	108 724	93 190

Ingen hyra parkeringsplatser 2025 så man betalade 2 st årskostnader 2024.

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	83 450 000	29 189 578
Inköp	0	7 754 541
Omklassificeringar	0	46 505 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 450 000	83 450 000
Ingående avskrivningar	-565 370	0
Årets avskrivningar	-749 676	-565 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 315 046	-565 370
Utgående redovisat värde	82 134 954	82 884 630
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	0
Taxeringsvärden mark	8 600 000	7 400 000
	26 200 000	7 400 000
Bokfört värde byggnader	54 704 673	55 454 349
Bokfört värde mark	27 430 281	27 430 281
	82 134 954	82 884 630

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	712 218	637 968
	712 218	637 968

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 900 000	18 900 000
	18 900 000	18 900 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,88	2027-01-30	6 189 750	6 252 750
Stadshypotek	3,82	2028-01-30	6 189 750	6 252 750
Stadshypotek	3,83	2029-01-30	6 189 750	6 252 750
Avgår amortering nästkommande år			-189 000	-189 000
			18 380 250	18 569 250
Kortfristig del av långfristig skuld			189 000	189 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	59 474	60 078
Förutbetalda hyresintäkter	367 820	79 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 386	97 359
	502 680	236 722

Årsredovisningen beslutades den 20 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mattias Bengtsson
Ordförande

Ulf Jönsson

Magnus Ivarsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Persson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

