

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vejby Havsbad

Org.nr. 769623-5774

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2014-06-23 och stadgar 2011-09-05.

Nya stadgar trädde i kraft 2024-05-04.

Föreningens säte är Ängelholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK- besiktning

Hissbesiktning

Reparation av grund- och dagvatten vid A-byggnaden

Spolning av dagvatten- & avloppsledningar

En ek har beskurits vid parkeringen

I övrigt har sedvanligt underhåll utförts

Medlemsinformation

Styrelsemöten:

Styrelsen har från årsstämman och fram till årets slut genomfört 12 styrelsesammanträden samt 1 konstituerande möten.

Firmateckning:

Tecknas av styrelsen i sin helhet samt av två ledamöter i förening.

Beskrivning av fastigheten:

Fastighetsbeteckning Vejby 15:48

Tomtarea 14 013 kvm

Husens utformning: 1 flerbostadshus i 3 våningar och 3 radhuslägenheter

Antal bostadslägenheter: 23 st (3st lgh med 4 rum i radhuslängan, 3 st lgh med 4 rum i fleramiljhuset, 1 lgh med 3/4 rum, 4 lgh med 3 rum, 2 lgh med 2/3 rum, 10 lgh med 2 rum

Lägenheternas totala area: 1966 kvm

Parkering: 34 platser.

Underhåll:

Balkongtvätt kommer att utföras mars 2026

Elbesiktning har gjorts och eventuella åtgärder kommer att ske under våren 2026

Anmärkningar på OVK-besiktningen kommer att åtgärdas under våren 2026

Putsning/målning av byggnaderna samt rengöring av tak kommer troligtvis behöva göras inom en 10-års period.

Brandceller kommer att ses över och åtgärdas under 2026.

Föreningen har tre lån hos Swedbank, lån om 2 750 000 kr bunden ränta till 2026-09-25 1,08 % lån om 2 750 000 kr bunden ränta till 2026-03-28 2,476 %, lån om 380 250 med löpande amortering räntesats 2,476 % till 2026-03-28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 206 530	1 142 844	1 098 814	1 133 998
Resultat efter finansiella poster	-350 537	-146 574	-214 774	-219 500
Soliditet (%)	86,67	86,57	86,31	86,15
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	600	572	538	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	97	96,5	
Skuldsättning (kr/kvm)	2 916	3 066	3 127	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 916	3 066	3 127	
Räntekänslighet (%)	4,86	5,36	5,82	
Energikostnad (kr/kvm)	187	156	151	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 966 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 966 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Lån nr 285788328-0 med belopp 2.750.000 kr skrevs om 2022-06-22 till ett lån med 3-månaders rörlig ränta. Räntesats första ränteperioden var 1,55 %. Räntesats för ränteperioden t.o.m. 2026-03-28 är 2,476%. Detta lån planeras att bindas om när ränta har gått ned till lämplig räntenivå.

Lån nr 285788324-9 med nuvarande skuld 417 000 kr. Detta lån amorterar vi 36.750 kr varje kvartal. 2018-06-20 skrevs detta om till ett lån med 3-månaders rörlig ränta. Räntesats första ränteperioden var 1,791 %. Räntesats för ränteperioden t.o.m. 2026-03-28 är 2,476%.

Lån nr 285788332-2 med belopp 2.750.000 kr skrevs om 2021-09-25 med en bindningstid på 5 år med räntesats 1,08 %. Detta lån löper ut 2026-09-25 och kommer att bindas om men troligtvis till en högre ränta.

Det kommer ev att krävas ytterligare avgiftshöjningar för att kompensera för kommande räntehöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	42 150 000	0	349 300	0	-1 200 715
Årets resultat					-350 537
Belopp vid årets utgång	42 150 000	0	349 300	0	-1 551 252

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 200 715
Årets resultat	-350 537
	-1 551 252

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 551 252
	-1 551 252

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Vejby Havsbad

Org.nr. 769623-5774

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 206 530	1 142 844
Övriga rörelseintäkter		0	294
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 206 530	1 143 138
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 062 586	-750 583
Personalkostnader		-66 978	-59 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-304 857	-304 857
Summa rörelsekostnader		-1 434 421	-1 114 620
Rörelseresultat		-227 891	28 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 686	8 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 332	-183 840
Summa finansiella poster		-122 646	-175 092
Resultat efter finansiella poster		-350 537	-146 574
Resultat före skatt		-350 537	-146 574
Årets resultat		-350 537	-146 574



BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	46 436 927	46 741 784
Summa materiella anläggningstillgångar		46 436 927	46 741 784
Summa anläggningstillgångar		46 436 927	46 741 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		202 197	195 213
Övriga fordringar		0	6 750
Summa kortfristiga fordringar		202 197	201 963
Kassa och bank			
Kassa och bank		602 203	757 680
Summa kassa och bank		602 203	757 680
Summa omsättningstillgångar		804 400	959 643
SUMMA TILLGÅNGAR		47 241 327	47 701 427

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

42 150 000

349 300

42 499 300

42 150 000

349 300

42 499 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-1 200 715

-350 537

-1 551 252

-1 054 140

-146 574

-1 200 714

Summa eget kapital

40 948 048

41 298 586

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

5

5 733 250

5 733 250

5 880 250

5 880 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

147 000

62 445

29 132

321 452

560 029

147 000

47 312

20 838

307 441

522 591

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 241 327

47 701 427



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-227 891	28 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		304 857	304 857
Erhållen ränta mm		5 686	8 748
Erlagd ränta		-128 332	-183 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-45 680	158 283
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-6 984	282
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 750	-6 749
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		15 133	-33 022
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		22 305	9 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 476	128 368
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-147 000	-147 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-147 000	-147 000
Förändring av likvida medel		-155 476	-18 632
Likvida medel vid årets början		757 680	776 312
Likvida medel vid årets slut		602 203	757 680



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	150
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 165 344	1 110 594
Uthyrning källarförråd	10 425	5 250
Övernattningsslägenhet	15 450	15 000
Elintäkter	5 426	4 800
Parkering	8 100	7 200
Övriga fakturerade kostnader	1 784	0
	1 206 529	1 142 844

Årsavgiften består av värme, vatten, avlopp, rehallning. Elen debiteras medlemmarna separat.

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
kostnader som har blivit vidarefakturerade	0	294
Övriga kostnader fastighet	51 327	3 556
El	31 962	28 938
Värme	305 989	252 793
Vatten & avlopp	61 629	53 425
Renhållning och städning	38 606	42 813
Kostnader utemiljö	56 720	44 574
Reparation och underhåll fastighet	309 078	85 208
Underhåll hissar	60 437	36 951
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	30 009
Förbrukningsinventarier	9 415	61 714
Representation	654	0
Kontorsmaterial	299	209
Datakommunikation	0	333
Porto	440	612
Försäkringar	39 761	37 163
Ersättning revisor	17 672	16 875
Redovisningstjänster	34 407	32 352
Bankkostnader	1 906	1 736
Medlemsavgift	4 260	4 730
Övriga kostnader	1 374	860
Lämnade bidrag och gåvor	0	500
Lokalhyra	800	800
Städning, renhållning	35 850	14 138
	1 062 586	750 583

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 833 476	49 833 476
	Utgående anskaffningsvärden	49 833 476	49 833 476
	Ingående avskrivningar	-3 091 692	-2 786 835
	Årets avskrivningar	-304 857	-304 857
	Utgående avskrivningar	-3 396 549	-3 091 692
	Redovisat värde	46 436 927	46 741 784

Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	5 500 000	5 500 000

Övriga noter

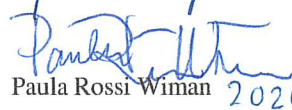
Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 240 000	7 240 000

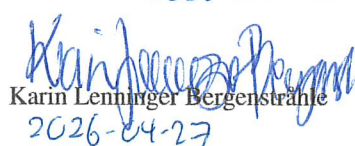
Not 7	Definition av nyckeltal
	Soliditet
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

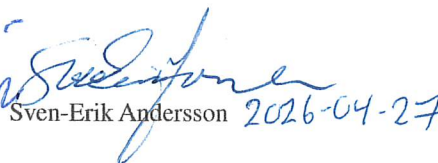
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23


Hans Bengtsson 2026-04-27

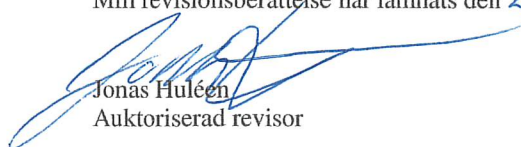

Anna Rosén 2026-04-27


Paula Rossi Wiman 2026-04-27


Karin Lenninger Bergenstråhle 2026-04-27


Sven-Erik Andersson 2026-04-27

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4-2026.


Jonas Hulén
Auktoriserad revisor