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

Brf Vejby Havsbad
Org.nr. 769623-5774

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 övigt 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.

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

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
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

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 150 000	42 150 000
Fond för yttre underhåll		349 300	349 300
Summa bundet eget kapital		42 499 300	42 499 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 200 715	-1 054 140
Årets resultat		-350 537	-146 574
Summa fritt eget kapital		-1 551 252	-1 200 714
Summa eget kapital		40 948 048	41 298 586
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 733 250	5 880 250
Summa långfristiga skulder		5 733 250	5 880 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		147 000	147 000
Leverantörsskulder		62 445	47 312
Övriga skulder		29 132	20 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 452	307 441
Summa kortfristiga skulder		560 029	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
Övernattningslägenhet	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, rehållning. 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 Huléen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vejby Havsbad
Org.nr. 769623-5774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vejby Havsbad för år 2025.

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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vejby Havsbad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Ängelholm den 28/4-2026

Jonas Huléen

Auktoriserad revisor