

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Havsörnen
769607-7077

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Havsörnen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 4 maj 2026

Erland Mircea Abrahamsson

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen, med säte i Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Havsörnen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen registrerades den 6 november 2001 hos Bolagsverket och dess senaste stadgar registrerades den 11 december 2018.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-11.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2002 fastigheten Göteborg Kålltorp 123:2. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2028-01-01. Tomträttsavgäld uppgår till 196 364 kr/år. Denna omfattar ett flerbostadshus som inrymmer totalt 25 st lägenheter, varav 1 st avser hyresrätt och 24 st har upplåtits med bostadsrätt, samt en lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 1 508 kvm, varav 1 453 kvm avser bostadsrätter. Lokalytan är 31 kvm.

Lägenhetsfördelning

19 st	2 rok
6 st	3 rok

Föreningens lokaler

Verksamhet:	Yta	Löptid:
Hobbyrum	21 kvm	3 mån
Förråd	10 kvm	3 mån

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppfördes 1948 i dåtidens arkitektoniska funktisstil, bestående av tre våningar samt källare och vind, fyra trapphus, 24st lägenheter och några lokaler.

Fastigheten ligger i omedelbar närhet till Delsjöns naturreservat, med skogen som närmsta granne och möjlighet till naturnära aktiviteter för medlemmarna.

I källaren finns två lokaler för uthyrning till föreningsmedlemmar, därutöver gemensam tvättstuga samt två stora och två små cykelförråd.
Samtliga boende har både källare och vindsförråd.

Föreningen förfogar över 4st P-platser. Utöver dessa finns möjlighet att hyra P-plats hos närliggande fastigheter. Avgiftsfri parkering på gatan är tillåtet i mån av plats.

Flera större renoveringar har genomförts.

1992 installerades nya spillvattenstammar och tappvattenledningar i vertikala schakt.

Kök och badrum renoverades helt med nya synliga tappvattenrör och spillvattenrör i bjälklag.

Yttertaket renoverades.

Elkablar från husets elcentral till respektive lägenhet byttes ut.

Huset är ursprungligen självdrags ventilerat men kompletterades med individuella spisfläktar.

Nya 3-glas lägenhetsfönster och balkongdörrar installerades.

2011 ersattes resterande spillvattenstammar i källarplan och dess bottenplatta.

Nytt dränerings- och dagvattensystem installerades runt hela huset.

Ombyggnad av en lokal i markplan till bostadsrätt.

2012 utfördes radonbesiktning med godkänt resultat. Radonhalten uppmättes till 84 Bq/m³ vilket ligger klart under gränsvärdet 200 Bq/m³.

2014 byttes samtliga termostatventiler på radiatorerna och en så kallad lågflödesinjustering utfördes som medförde korrekt rumstemperatur i samtliga lägenheter och lägre fjärrvärmeanvändning.

2016 utfördes en fullständig fasadrenovering och äldre källarfönster ersattes med moderna energifönster. Åtgärden inkluderade en tilläggsisolering vilket bidrog till ett behagligare inomhusklimat och lägre fjärrvärmeanvändning.

2017 byttes samtliga uteluftsventiler.

2018 kompletterades tappvarmvattnets cirkulationssystem, innebärande att varmt tappvarmvatten erhålls omedelbart vid tappställen i lägenheterna och risken för legionella är minimerad.

2019 utfördes förnyad Energideklaration och husets energianvändning är numera ca 20% lägre än liknande typhus inom samma region.

Styrelsen implementerar när det är ekonomiskt fördelaktigt åtgärder för att ytterligare minska el och fjärrvärmeanvändningen.

2020 tecknades ett nytt TV och bredbandsavtal med Tele2, innebärande att avgiften för grundutbudet inkluderas i medlemsavgiften.

Önskas ytterliga kanaler och snabbare bredband, betalar medlemmen detta själv.

2022 ersattes samtliga 4st entrédörrar till nya i massiv ek och med energiglas.

2023 utfördes senaste OVK med godkänt resultat.

2023 ersattes den gamla maskinparken i Tvättstugan med 2st nya tvättmaskiner och 1st kondensumlare, alla klassade som proffsmaskiner av märket Miele. De nya maskinerna har dessutom lägre elanvändning än de gamla.

Nya skrapgaller ersatte de gamla vid entrédörrarna.

Utomhusbelysningen uppgraderades med LED lampor, vilket ytterligare minskar fastighetens elanvändning.

2024 utfördes asbetsanering av befintlig rörisolering i källarplanet. Därefter demonterades samtliga rör för tappvatten och värme i källarplanet.

Installation av nya rör med ny isolering och även ombyggnad av fjärrvärmecentralen.

2025 renoverades betongfogarna vid entréplattorna.

Skalskyddsörrar kompletterades med säkrare inbrottskydd.

Ny underhållsplan upprättades inför övergången till årsredovisning enligt K3.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 724 kr/lägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Byggnaden har värdeår 1993.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 38 876 000 kr, varav byggnadsvärde 23 026 000 kr och markvärde 15 850 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Vinga Städ för trappstädning, Göteborgs El & Rör-jour för mindre el och rörarbeten samt Låsinväst för husets låssystem.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2002-11-12.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Enligt underhållsplanen från 2025 bör avsättning till fastighetsunderhåll göras med ca 450 000 kr per år utan hänsyn till inflation.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2025.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2025 haft följande sammansättning:

Mircea Abrahamsson	Ledamot	Ordförande
Johan Olofsson	Ledamot	Kassör
Ulf Sjödin	Ledamot	Sekreterare
Lars Örnemark	Ledamot	
Patrik Gimfalk	Ledamot	

Förenings firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Föreningsstyrelsen har under året hållit 7st protokollförda styrelsemöten utöver årsstämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisor

Dan Engström

Dan Engström Revisionsbyrå AB

Valberedning

Marcus Lagerström

Hans Lemner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprättande av ny underhållsplan.

Förberedelse för övergång till redovisningsprincip K3.

För övrigt har endast mindre reparationer utförts.

Föreningen har anordnat de 2st sedvanliga städdagarna under våren och hösten.

Under året har styrelsen valt att inte höja avgifterna.

Reparation och underhåll 2026

Enligt underhållsplanen ska fasaden endast tvättas/målas om behov föreligger.

För övrigt är inga större reparationer planerade.

Nya avtal

Föreningen har bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 36 medlemmar. 6 medlemmar har tillkommit och 6

medlemmar har utträtt under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 36 medlemmar.

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 308	1 292	1 231	1 233
Resultat efter finansiella poster	-353	-1 325	-249	-489
Soliditet (%)	75,08	74,75	80,13	79,44
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	777	777	768	768
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 586	2 762	2 150	2 308
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 622	2 800	2 180	2 340
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	78	166	182
Räntekänslighet (%)	3,37	3,60	2,92	3,16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	205	180	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,85	90,72	90,00	91,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	3,58	2,00	1,09
Årets resultat exkl avskrivningar	212	-947	129	-111

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott för räkenskapsåret 2025 uppgår till -352 962 kronor efter finansiella poster. Det negativa resultatet beror främst på höga avskrivningar (565 134 kr) samt att föreningen under föregående år haft omfattande underhållskostnader som påverkat årets jämförelsetal. Under 2025 har inga större planerade underhållsåtgärder genomförts, vilket syns i att posten för planerat underhåll är 0 kr, men föreningen har fortsatt kostnader för löpande drift, reparationer och räntekostnader. Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 062 669	7 955 114	1 981 589	-7 282 934	-1 325 218	13 391 220
Disposition av föregående års resultat:			-516 094	-809 124	1 325 218	0
Årets resultat					-352 962	-352 962
Belopp vid årets utgång	12 062 669	7 955 114	1 465 495	-8 092 058	-352 962	13 038 258

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 092 058
årets förlust	-352 962
	-8 445 020

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll avsättes	450 000
i ny räkning överföres	-8 895 020
	-8 445 020

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 308 304	1 292 048
Summa rörelseintäkter		1 308 304	1 292 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-821 700	-1 878 038
Övriga externa kostnader	4	-120 917	-171 065
Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-25 420	-26 410
Avskrivningar		-565 134	-377 992
Summa rörelsekostnader		-1 533 171	-2 453 505
Rörelseresultat		-224 867	-1 161 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 746	27 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 841	-191 733
Summa finansiella poster		-128 095	-163 761
Resultat efter finansiella poster		-352 962	-1 325 218
Årets resultat		-352 962	-1 325 218

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	16 685 266	17 250 400
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 685 266	17 250 400

Summa anläggningstillgångar 16 685 266 17 250 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 659	0
Övriga fordringar	8	235 270	236 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	111 311	103 352
Summa kortfristiga fordringar		348 240	339 748

Kassa och bank

Kassa och bank		332 274	325 186
Summa kassa och bank		332 274	325 186
Summa omsättningstillgångar		680 514	664 934

SUMMA TILLGÅNGAR 17 365 780 17 915 334

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 017 783

20 017 783

Fond för yttre underhåll

1 465 495

1 981 589

Summa bundet eget kapital

21 483 278

21 999 372

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 092 058

-7 282 934

Årets resultat

-352 962

-1 325 218

Summa fritt eget kapital

-8 445 020

-8 608 152

Summa eget kapital

13 038 258

13 391 220

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

3 986 375

4 250 375

Leverantörsskulder

97 074

95 961

Skatteskulder

85 650

82 555

Övriga skulder

505

446

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

157 918

94 777

Summa kortfristiga skulder

4 327 522

4 524 114

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 365 780

17 915 334

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-352 962	-1 325 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		565 134	377 992
Förändring skatteskuld/fordran		3 095	2 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		215 267	-944 451
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 659	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-83 684	36 074
Förändring av leverantörsskulder		1 113	1 243
Förändring av kortfristiga skulder		-200 800	3 055 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-69 763	2 148 683
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	-2 185 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 185 875
Årets kassaflöde		-69 763	-37 192
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		552 325	589 517
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		482 562	552 325

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stamledning VA	60 år
Stamledning värme källare	60 år
Balkonger	50 år
Entréportar	50 år
Fönster	45 år
Yttertak	40 år
Fasad puts	35 år
Fjärrvärmecentral	35 år
Stamledning värme vertikala	30 år
Styr och övervakning	25 år
Ventilation	20 år
Invändigt ytskikt	12 år
Elinstallation	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 172 154	1 172 154
Hysesintäkter, bostäder	85 000	79 483
Hysesintäkter, lokaler	12 000	5 000
Hysesintäkter, p-plats	26 208	26 208
Hysesintäkter, övriga objekt	6 240	6 240
Övriga intäkter	6 702	2 962
	1 308 304	1 292 047

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	17 940	35 881
Reparationer	54 400	33 901
Planerat underhåll	0	1 066 094
Fastighetsel	30 753	23 765
Fjärrvärme	212 552	225 606
Vatten- och avlopp	74 369	64 648
Avfallshantering	29 285	27 128
Besiktningkostnader	0	4 151
Fastighetsförsäkring	32 495	27 414
Tomträttsavgälder	196 364	196 364
Kabel-tv	25 496	32 168
Bredband	84 160	76 104
Fastighetsavgift	43 860	41 790
Förbrukningsinventarier	5 085	3 842
Förbrukningsmaterial	870	5 478
Övriga kostnader	14 071	13 705
	821 700	1 878 039

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto	2 688	3 205
Föreningsgemensamma kostnader	1 500	2 121
Revisionsarvode extern revisor	18 250	17 750
Ekonomisk förvaltning	66 115	53 881
Bankkostnader	2 921	3 520
Konsultarvoden	0	86 900
Övriga poster	693	3 688
Upprättande av underhållsplan	28 750	0
	120 917	171 065

Not 5 Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter

	2025	2024
Styrelsearvode	17 980	18 970
Sociala avgifter på arvoden	2 940	2 940
Lön fastighetsskötare	4 500	4 500
	25 420	26 410

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 163 327	23 163 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 163 327	23 163 327
Ingående avskrivningar	-5 912 927	-5 534 935
Årets avskrivningar	-565 134	-377 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 478 061	-5 912 927
Utgående redovisat värde	16 685 266	17 250 400
Taxeringsvärden byggnader	23 026 000	23 059 000
Taxeringsvärden mark	15 850 000	21 845 000
	38 876 000	44 904 000

Taxeringsvärdet avser endast bostäder

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 956	77 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 956	77 956
Ingående avskrivningar	-77 956	-77 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 956	-77 956
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	84 982	8 853
Avräkningsfordran på Fastum	150 288	227 139
Andra kortfristiga fordringar	0	404
	235 270	236 396

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkring	21 455	14 609
Förutbetalda kabel-TV/bredband	27 789	27 414
Förutbetalda tomträttsavgäld	49 091	49 091
Förutbetalda Ekonomisk förvaltning	11 424	10 893
Övriga förutbetalda kostnader	1 552	1 345
	111 311	103 352

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	2,94	2026-10-20	1 719 875	1 807 875
SBAB	2,94	2026-05-05	1 496 000	1 584 000
SBAB	3,12	2026-06-09	770 500	858 500
			3 986 375	4 250 375
Kortfristig del av låneskuld			3 986 375	4 250 375

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 3 986 375 kr.

Skulder som förfaller senare än 5 år: 0 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäker

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	116	0
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
Elkostnad	2 693	2 427
Värmekostnad	26 812	28 486
Vattenkostnad	6 043	5 371
Avfallskostnad	2 370	1 964
Städkostnad	0	8 970
Förutbetalda hyror/avgifter	108 884	36 559
	157 918	94 777

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Årsredovisningen har beslutats 11 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mircea Abrahamsson
Ordförande

Johan Olofsson

Lars Örnemark

Ulf Sjödin

Patrik Gimfalk

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

Dan Engström
Auktoriserad revisor
Dan Engström Revisionsbyrå AB



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Havsörnen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-16 09:33:34

Dokumentet är undertecknat av:

 DAN ENGSTRÖM (19620204XXXX) Revisor	2026-03-16 09:33:34
 DAN PATRIK GIMFALK (19650425XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-15 17:33:24
 MIRCEA ABRAHAMSSON (19530518XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-11 16:02:31
 LARS ÖRNEMARK (19450512XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-11 16:32:11
 ULF SJÖDIN (19550326XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-13 15:35:04
 JOHAN OLOFSSON (19870802XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-11 15:58:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Havsörnen.pdf (340236 byte)

6894D6E5D95ECCFA14F96861E786C8DFD4221930137A6520F9E27FCB6BDF2668E9E898286F159944773A
A2C2ED842AB818A878EE865F739A457BF6AB1EB17890

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsörnen
Org.nr. 769607-7077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen 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 Standard 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 Bostadsrättsföreningen Havsörnen 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 "Revisorans ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dan Engström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 09:35

SENT BY OWNER:

Dan Engström • 16.03.2026 09:34

DOCUMENT ID:

HJx3eHBqWe

ENVELOPE ID:

ByAsgSBqZI-HJx3eHBqWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Havsörnen.pdf

3 pages

SHA-512:

ea63407b74f9c7e3e3da5c2c4540e20e1bb53f70a4ddc0f3da085ce17d1639ba7a57ee53c5ceab4fd4e2d4d0fdc659849b3ed81f094ba5ee7ad567d68795f2db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAN HENRY ENGSTRÖM	Signed	16.03.2026 09:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/02/04)
dan@derevision.se	Authenticated	16.03.2026 09:35	Low	IP: 185.205.225.19

* 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



PAeS
sealed