

Årsredovisning

Bonum
Bostadsrättsförening
Havslängtan
Org nr: 769631-5824

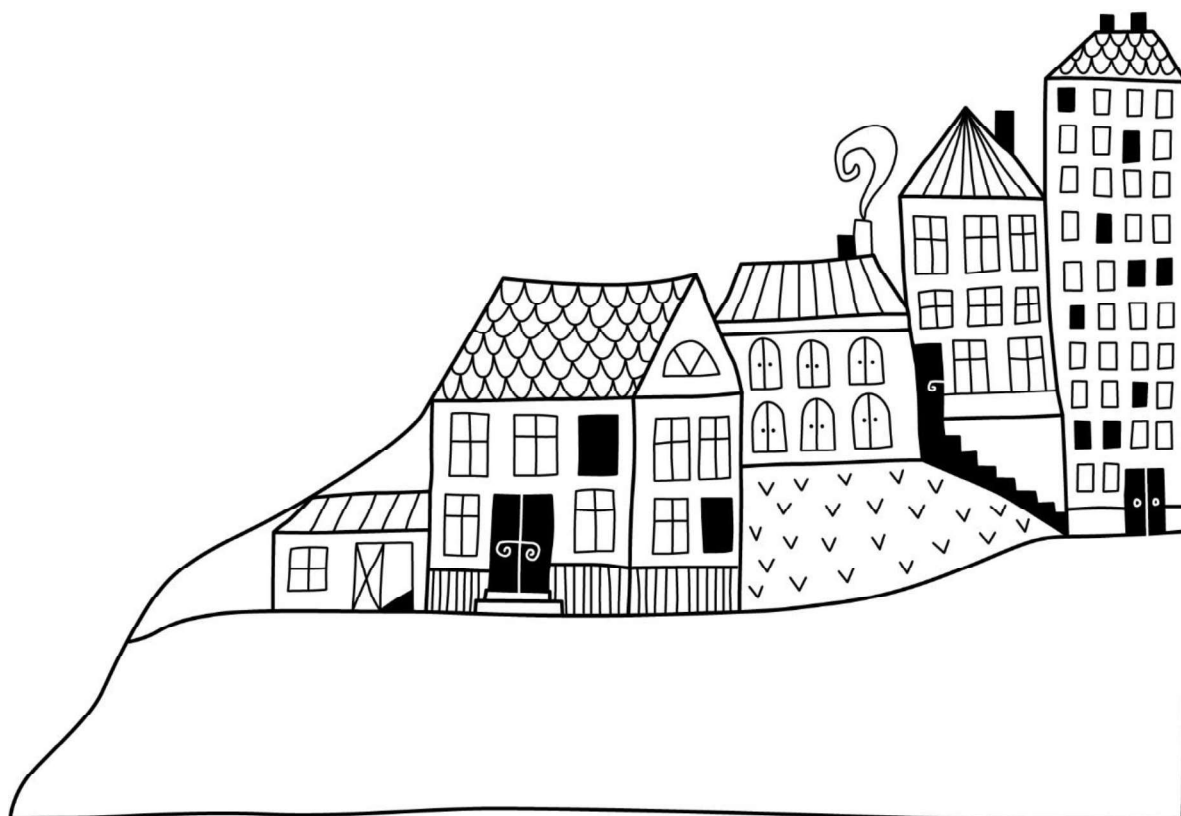
2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum Brf Havslängtan
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01. I Norrtälje hamn vann Riksbyggen en markanvisningstävling 2016 och där har man uppfört ett Bonum hus (seniorer +55) med 3 trapphus i 4-6 våningar. Här finns en gemensamhetslokal, lounge rum med bastu och relax samt en övernattningslägenhet. Föreningen kommer att dela gård och garage med intilliggande Riksbyggen Brf Havsbrisen genom Åkeriets Samfällighetsförening. I garaget finns 82 bilplatser varav Bonum Brf Havslängtan har 25 st. 13 platser är besöksplatser.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Åkeriet 2 i Norrtälje kommun. På fastigheten finns en byggnad med 3 trapphus, 48 lägenheter och 1 kommersiell lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 2024. Fastighetens adresser är Pilgatan 8, Sjöfartsvägen 5 och Östra Rögårdsgatan 17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	25
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	982 m ²
Total bostadsarea	3 300 m ²
Total lokalarea	74 m ²

Årets taxeringsvärde	103 479 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 776 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Åkeriets samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Åkeriet 1 tillsammans med RB Brf Havsbrisen. Gemensamhetsanläggningens ändamål är garageanläggning, gård- och grönytor, dagvatten- och dräneringsanläggning, samt cykelverkstad. Föreningens andel är 48/130.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan reviderades i november 2024 och visar på ett underhållsbehov på 165 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 165 tkr per år vilket motsvarar 50 kr per kvadratmeter och år. Då föreningen redovisar enligt K3 ingår ej komponentbyten (t.ex. stambyte, fönsterbyte, takbyte) i dessa belopp.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Andersson	Ordförande	2027
Yvonne Dahlqvist	Ledamot	2026
Lars-Göran Larsson	Ledamot	Avgått december 2025
Britt Decker	Ledamot	2027
Benny Kalmerlind	Ledamot	2026
Lars Norman	Ledamot	2026
Åsa Sahlin	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Flink	Suppleant	2027
Leif Trogen	Suppleant	2027
Margita Edling-Norenus	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB	Extern revisor	2026
Hans Olsson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Lundin		2026
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Henriksson		2026
Kristina Söderback		2026
Maria Magnusson		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tecknat ett s.k. Riksbyggensavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bland annat att Riksbyggen betalar ränte- och kreditivkostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till så kallad avräkningsdag. Denna infaller fem månader efter godkänd slutbesiktning.

Enligt RB-avtalet tillfaller överskott Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen. Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter samt avsättning till fonder, ger en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen. Bonum BRF Havslängtan fick godkänd slutbesiktning i juni 2024.

Det rådande marknadsläget medförde att försäljning av lägenheterna till slutkund inte skedde i den takt som tidigare planerats. Med ändring av punkt 8.2 i RB-avtalet senarelades avräkningen och genomfördes istället per 2025-03-31 då föreningens lån slutplacerats hos Stadshypotek.

Föreningen har under året beslutat att anta nya stadgar inklusive byte av räkenskapsår till 1 juli till och med 30 juni. Räkenskapsåret 2025-2026 kommer vara ett förkortat räkenskapsår avseende perioden 1 september 2025-30 juni 2026.

Föreningen är delaktig i Åkeriets samfällighetsförening som ansvarar för uthyrning av garage i föreningens fastighet. Initialt tecknades hyresavtal för garageplatser med Bonum Brf Havslängtan som hyresvärd, vilket var felaktigt. Nya avtal har tecknats med Åkeriets samfällighetsförening som hyresvärd. Inbetalda garagehyror till Bonum Brf Havslängtan har förts över till Åkeriets samfällighetsförening och tillgodoräknats hyresgästerna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 st. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 st. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 st. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 st.

Ingen avgiftsjustering har skett sedan föreningen bildades. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12% från 2026-01-01, samt att påbörja debitering av kallvatten efter uppmätt förbrukning.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse och 12 upplåtelse av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	3 494	380	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 315	-1 117	0	32
Soliditet %	80	48	99	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	996	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	171	-	-	-
Sparande kr/kvm	236	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	12 702	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 987	-	-	-
Räntekänslighet %	13,0	-	-	-

Inga nyckeltal kan beräknas för perioder innan 2023 då inga relevanta poster i resultaträkningen finns. Inflyttning och avräkning har skett under räkenskapsåret 2024/2025, varför nyckeltalen till viss del ej kommer vara jämförbara med kommande år.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Av årets resultat på -4 315 393 kr är -4 469 811 kr hänförliga till avskrivningar. Räknar man bort avskrivningarna blir årets resultat 154 418 kr. Styrelsen bedömer därför att årets negativa resultat inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	112 685 000	11 000	20 611	-1 117 453
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 117 453	1 117 453
Reservering underhållsfond		165 000	-165 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	69 995 000			
Årets resultat				-4 315 393
Vid årets slut	182 680 000	176 000	-1 261 842	-4 315 393

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 096 842
Årets resultat	-4 315 393
Årets fondreservering enligt stadgarna	-165 000
Summa	-5 577 235

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 577 235

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 493 627	380 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	805	0
Summa		3 494 432	380 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 208 955	-59 102
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 432 281	-322 142
Personalkostnader	Not 6	-72 250	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 469 811	-1 117 453
Summa rörelsekostnader		-7 183 297	-1 498 696
Rörelseresultat		-3 688 865	-1 118 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	863	1 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-627 392	-228
Summa finansiella poster		-626 529	933
Resultat efter finansiella poster		-4 315 393	-1 117 453
Årets resultat		-4 315 393	-1 117 453

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	220 057 737	224 527 547
Summa materiella anläggningstillgångar		220 057 737	224 527 547
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	24 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	0
Summa anläggningstillgångar		220 081 737	224 527 547
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	18	6 716 084
Övriga fordringar	Not 13	42 733	37 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	286 327	269 845
Summa kortfristiga fordringar		329 078	7 023 431
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 110 967	1 009 845
Summa kassa och bank		1 110 967	1 009 845
Summa omsättningstillgångar		1 440 045	8 033 276
Summa tillgångar		221 521 782	232 560 823



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	182 680 000	112 685 000	
Fond för yttre underhåll	176 000	11 000	
Summa bundet eget kapital	182 856 000	112 696 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 261 842	20 611	
Årets resultat	-4 315 393	-1 117 453	
Summa fritt eget kapital	-5 577 235	-1 096 842	
Summa eget kapital	177 278 765	111 599 158	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 428 176	0
Summa långfristiga skulder		28 428 176	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 429 411	0
Förskott från kunder	Not 17	0	6 709 500
Leverantörsskulder		350 097	81 921 127
Skatteskulder	Not 18	16 790	0
Övriga skulder	Not 19	99 562	32 161 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	918 980	169 152
Summa kortfristiga skulder		15 814 841	120 961 665
Summa eget kapital och skulder		221 521 782	232 560 823



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 688 865	-1 118 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 469 811	1 117 453
	780 946	-933
Erhållen ränta	863	1 161
Erlagd ränta	-405 009	-228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 800	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 694 353	-7 023 431
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-119 798 618	120 947 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-112 727 465	113 923 582
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-24 000	0
Investeringar i byggnader och mark	0	-225 645 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 000	-225 645 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	42 965 000	0
Årets amortering	-107 413	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	69 995 000	110 670 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112 852 587	110 670 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	101 122	-1 050 818
Likvida medel vid årets början	1 009 845	2 060 662
Likvida medel vid årets slut	1 110 967	1 009 845

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad stammar	Linjär	60
Byggnad fasad och fönster	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad ventilation	Linjär	25
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad styr och regler inkl. solceller och laddstolpar	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	3 147 136	369 569
Hyror, lokaler	159 660	0
Hyror, garage**	-10 745	10 745
Vattenavgifter***	25 314	0
Elavgifter***	116 620	0
Debiterad fastighetsskatt	19 764	0
Övriga lokalintäkter	1 300	0
Övriga ersättningar	34 576	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-3
Summa nettoomsättning	3 493 627	380 311

*I "Årsavgifter bostäder" ingår kallvatten, TV/bredband och bostadsrättstillägg.

**Hyror garage avser korrigering av föregående års utfall.

***Avgifter för varmvatten och el är obligatoriska tillägg till "Årsavgift, bostäder" och ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten. 3 796 kr är dock hänförligt till försäljning till lokalhyresgäst och ingår därför inte i begreppet årsavgift.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	805	0
Summa övriga rörelseintäkter	805	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Reparationer	-11 922	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 790	0
Samfällighetsavgifter	-112 351	0
Försäkringspremier	-73 568	-11 672
Kabel- och digital-TV	-113 135	0
Återbäring från Riksbyggen	1 300	0
Serviceavtal	-41 270	-23 299
Förbrukningsinventarier	-36 785	-11 055
Fordons- och maskinkostnader	-53 438	0
Vatten	-330 649	0
Fastighetsel	-160 034	0
Uppvärmning	-85 169	0
Sophantering och återvinning	-173 733	-13 076
Förvaltningsarvode drift	-1 412	0
Summa driftskostnader	-1 208 955	-59 102

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal*	-643 391	-161 886
Förvaltningsarvode administration	-707 994	-161 695
Lokalkostnader	-5 175	0
IT-kostnader	-3 288	0
Arvode, yrkesrevisorer	-45 401	0
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 321	3 955
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 318	0
Telefon och porto	0	-516
Medlems- och föreningsavgifter	-1 100	0
Bankkostnader	-2 993	-2 000
Övriga externa kostnader	-237	0
Summa övriga externa kostnader	-1 432 281	-322 142

*Utfall 2024/2025 avser avräkningsresultat på 653 185 kr, samt 9 794 kr för fastighetsskatt 240901-250331 som ej fanns med i avräkningen.

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-15 140	0
Sammanträdesarvoden	-39 790	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 830	0
Sociala kostnader	-15 490	0
Summa personalkostnader	-72 250	0

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-4 469 811	-1 117 453
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 469 811	-1 117 453

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 161
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	772	0
Övriga ränteintäkter	91	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	863	1 161

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-627 392	0
Övriga räntekostnader	0	-228
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-627 392	-228

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	193 645 000	193 645 000
Mark	32 000 000	32 000 000
	225 645 000	225 645 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	225 645 000	225 645 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 117 453	0
	-1 117 453	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-4 469 811	-1 117 453
	-4 469 811	-1 117 453

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 587 263	-1 117 453
Restvärde enligt plan vid årets slut	220 057 737	224 527 547

Varav

Byggnader	188 057 737	192 527 547
Mark	32 000 000	32 000 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	24 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	24 000	0

*Andelar i Intresseföreningen Uppland.***Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	18	6 584
Kundfordringar	0	6 709 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18	6 716 084



Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	6 964	2
Andra kortfristiga fordringar	35 769	37 500
Summa övriga fordringar	42 733	37 502

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 112	23 343
Förutbetalda driftkostnader	16 558	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	235 746	246 502
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 710	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 200	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	286 327	269 845

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	145	0
Transaktionskonto	1 110 822	1 009 845
Summa kassa och bank	1 110 967	1 009 845

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	42 857 587	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 286 195	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-143 216	0
Långfristig skuld vid årets slut	28 428 176	0

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,97%	2026-03-01	0,00	14 322 000,00	35 805,00	14 286 195,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2027-03-01	0,00	14 322 000,00	35 805,00	14 286 195,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2028-03-01	0,00	14 321 000,00	35 803,00	14 285 197,00
Summa			0,00	42 965 000,00	107 413,00	42 857 587,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 143 216 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek om 14 286 195 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 41 783 457 kr.

Not 17 Förskott från kunder	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	6 709 500
Summa förskott från kunder	0	6 709 500
Not 18 Skatteskulder	2025-08-31	2024-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	16 790	0
Summa skatteskulder	16 790	0
Not 19 Övriga skulder	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder	6 871	32 161 886
Mottagna depositioner	52 668	0
Skuld för moms	40 023	0
Summa övriga skulder	99 562	32 161 886
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 490	0
Upplupna räntekostnader	222 383	0
Upplupna elkostnader	15 104	0
Upplupna värmekostnader	8 107	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	0
Upplupna styrelsearvoden	28 165	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 210	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 322	169 152
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	918 980	169 152
Not 21 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	42 965 000	0
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-17

Datum enligt elektronisk signatur



Göran Andersson



Benny Kalmerlind



Yvonne Dahlqvist



Lars Norman



Britt Decker



Åsa Sahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av våra elektroniska signaturer



Sanna Lindqvist
Borev Revision AB



Hans Olsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568552288

Dokument

Bonum Brf Havslängtan, Årsredovisning 2025-2026
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-01-29 13:09:13 CET (+0100) av Johanna
Jangland (JJ)
Färdigställt 2026-01-30 15:00:40 CET (+0100)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerare

Göran Andersson (GA)



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'GA', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN ANDERSSON"
Signerade 2026-01-29 13:20:30 CET (+0100)

Benny Kalmerlind (BK)



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Benny Kalmerlind', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lennart Benny Kalmerlind"
Signerade 2026-01-29 13:53:23 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557568552288

Yvonne Dahlqvist (YD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Yvonne Dahlqvist"
Signerade 2026-01-29 13:52:34 CET (+0100)

Lars Norman (LN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Erik Norman"
Signerade 2026-01-29 13:32:05 CET (+0100)

Britt Decker (BD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT DECKER"
Signerade 2026-01-30 06:29:35 CET (+0100)

Åsa Sahlin (ÅS)
Riksbyggen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA MATHILDA CHARLOTTE SAHLIN"
Signerade 2026-01-29 14:04:53 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557568552288

Hans Olsson (HO)



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HO', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS OLSSON"
Signerade 2026-01-30 11:17:02 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)
BOREV Revision AB



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sanna Lindqvist', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2026-01-30 15:00:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättförening Havslängtan, org.nr 769631-5824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättförening Havslängtan för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Bostadsrättförening Havslängtan för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla föreningsstämma inom den tid som stadgarna anger.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Enköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans Olsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 18:58

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 16.04.2025 17:48

DOCUMENT ID:

Hk9rZ8pRJe

ENVELOPE ID:

BJKSZUaCye-Hk9rZ8pRJe

DOCUMENT NAME:

Bonum Brf Havslängtan revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	16.04.2025 17:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
	Authenticated	16.04.2025 17:49	Low	IP: 95.140.187.181
2. HANS OLSSON	Signed	16.04.2025 18:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/07/01)
	Authenticated	16.04.2025 18:57	Low	IP: 95.204.183.239

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Bonum Brf Havslängtan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum Brf Havslängtan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

