



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsbrisen i Västervik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Västervik.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måbäret 7	2023	Västervik

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2023-2024 och består av 9 småhus.

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 070 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 070 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Sjöholm	Ordförande
Christer Englund	Styrelseledamot
Fred Ingemar Skarstedt	Styrelseledamot
Frida Sandfält	Styrelseledamot
Martin Ringlander	Styrelseledamot

Valberedning

Arijeta Osmanovic Licina
Sofia Örnfeldt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Daniel Palmberg Auktoriserad revisor Höglandets Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Dina försäkringar AB
Revision	Höglandets Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har övergått från K2-redovisning till K3-redovisning.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal*	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 037 907	600 238	-	-
Resultat efter fin. poster	-786 176	14 770	-	-
Soliditet (%)	70	63	-	-
Yttre fond	197 886	89 753	-	-
Taxeringsvärde	23 976 000	581 000	500 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	487	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	15,6	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 712	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 712	11 811	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	152	75	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	2	55	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	2	55	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	-	-	-
Räntekänslighet (%)	24,06	44,27	-	-

* Slutavräkning har skett under 2024 och tillträde av lägenheter har skett löpande under året, därför är intenyckeltalen jämförbara med en förening där man har utfall för hela året och alla lägenheter varit tillträdde hela året.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 23 733 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Under 2025 har vattenleverantören börjat fakturera medlemmarna direkt och vattenkostnaden kommer inte ingå i årsavgiften framledes. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på planmässiga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan.

Avskrivningarna är en redovisningsteknisk kostnad som speglar byggnadens och övriga anläggningstillgångars

värdeminskning över tid och innebär inte någon motsvarande likviditetsmässig påverkan under året.

Föreningens löpande verksamhet uppvisar ett positivt kassaflöde före avskrivningar och föreningen har en stabil ekonomi med tillräckliga intäkter för att täcka sina löpande kostnader och framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	53 355 000	-	3 145 000	56 500 000
Fond, yttre underhåll	89 753	-	108 133	197 886
Balanserat resultat	-41 248	14 770	-108 133	-134 611
Årets resultat	14 770	-14 770	-786 176	-786 176
Eget kapital	53 418 275	0	2 358 824	55 777 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 478
Årets resultat	-786 176
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 133
Totalt	-920 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-920 787

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 037 907	600 238
Övriga rörelseintäkter	3	131 500	2 932 439
Summa rörelseintäkter		1 169 407	3 532 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-41 287	-126 462
Övriga externa kostnader	7	-73 474	-129 603
Personalkostnader	8	-12 767	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 100 664	-140 778
Summa rörelsekostnader		-1 228 192	-396 843
RÖRELSERESULTAT		-58 785	3 135 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 097	7 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-729 489	-3 128 491
Summa finansiella poster		-727 392	-3 121 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-786 176	14 770
ÅRETS RESULTAT		-786 176	14 770

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 11, 16	79 758 558	80 859 222
Summa materiella anläggningstillgångar		79 758 558	80 859 222
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 758 558	80 859 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 614	3 145 000
Övriga fordringar	12	368 518	254 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 404	32 077
Summa kortfristiga fordringar		378 536	3 431 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		378 536	3 431 279
SUMMA TILLGÅNGAR		80 137 094	84 290 501

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 500 000	53 355 000
Fond för yttre underhåll		197 886	89 753
Summa bundet eget kapital		56 697 886	53 444 753
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-134 611	-41 248
Årets resultat		-786 176	14 770
Summa ansamlad förlust		-920 787	-26 478
SUMMA EGET KAPITAL		55 777 099	53 418 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 026 748	24 244 785
Summa långfristiga skulder		16 026 748	24 244 785
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 218 037	204 172
Leverantörsskulder		2 719	1 828
Skatteskulder		5 810	5 810
Övriga kortfristiga skulder		1 629	6 291 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	105 052	123 878
Summa kortfristiga skulder		8 333 247	6 627 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 137 094	84 290 501

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-58 785	3 135 834
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 100 664	140 778
	1 041 880	3 276 612
Erhållen ränta	2 097	7 427
Erlagd ränta	-729 489	-3 128 491
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	314 488	155 548
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 161 101	-943 993
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 308 059	-7 576 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 832 470	-8 365 176
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-5 760 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 760 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 145 000	53 243 505
Upptagna lån	0	24 500 000
Amortering av lån	-204 172	-51 043
Förändring av checkräkningskredit	0	-63 633 084
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 940 828	14 059 378
ÅRETS KASSAFLÖDE	108 358	-65 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	254 202	320 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	362 560	254 202

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsbrisen i Västervik är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,26 %
Yttertak	2,56 %
Fasader	2,56 %
Fönster	1,69 %
Stamledningar VA	2,04 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Styr & övervakning	4,16 %
Ventilation	3,44 %
El	2,04 %
Restpost	2,04 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	996 633	549 816
Vatten, moms	23 733	28 202
Pantsättningsavgift	11 422	18 060
Överlåtelseavgift	6 122	4 012
Administrativ avgift	0	147
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	1 037 907	600 238

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Avräkning entreprenad	0	2 547 064
Övriga intäkter	131 500	385 375
Summa	131 500	2 932 439

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 256	0
Summa	5 256	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	4 171	113 407
Summa	4 171	113 407

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 860	7 245
Fastighetsskatt	0	5 810
Summa	31 860	13 055

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	11 863	63 262
Styrelseomkostnader	3 980	0
Föreningskostnader	122	854
Förvaltningsarvode enl avtal	41 837	36 341
Överlåtelsekostnad	4 117	6 756
Pantsättningskostnad	9 702	19 780
Administration	284	2 610
Summa	73 474	129 603

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	2 767	0
Summa	12 767	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	729 547	185 379
Räntekostnader byggnadskreditiv	0	2 943 112
Kostnadsränta skatter och avgifter	-58	0
Summa	729 489	3 128 491

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 000 000	14 400 000
Årets inköp	0	66 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 000 000	81 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-140 778	0
Årets avskrivning	-1 100 664	-140 778
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 241 442	-140 778
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 758 558	80 859 222
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 400 000</i>	<i>13 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 960 000	0
Taxeringsvärde mark	2 016 000	581 000
Summa	23 976 000	581 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	60 840 000
Årets investeringar	0	6 760 000
Omfört till Byggnad och mark	0	-67 600 000
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 958	0
Transaktionskonto	102 462	95 775
Borgo räntekonto	260 097	158 427
Summa	368 518	254 202

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	5 404	4 830
Upplupna intäkter	0	27 247
Summa	5 404	32 077

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-09-30	3,02 %	8 081 925	8 149 985
SBAB	2027-09-30	2,97 %	8 081 925	8 149 985
SBAB	2028-09-29	2,99 %	8 080 935	8 148 987
Summa			24 244 785	24 448 957
Varav kortfristig del			8 218 037	204 172

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 223 925 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	366
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	32 012
Uppl kostn vatten	0	13 062
Förutbet hyror/avgifter	83 052	78 438
Summa	105 052	123 878

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västervik

William Sjöholm
Ordförande

Christer Englund
Styrelseledamot

Fred Ingemar Skarstedt
Styrelseledamot

Frida Sandfält
Styrelseledamot

Martin Ringlander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höglandets Revisionsbyrå AB
Daniel Palmberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 07:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 15:15

DOCUMENT ID:

SyxVGfwsRZg

ENVELOPE ID:

SkNGGvsAWx-SyxVGfwsRZg

DOCUMENT NAME:

Brf Havsbrisen i Västervik, 769640-9726 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

7dfb5e05af638362df99473b1981c04397a8c0e9f038d39c63cca8fdf7d5fc1a065376f5abbe1d18a5558198e54e8dbd2357271cdc6967e2aba80d269f8d33

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christer Englund christer.englund@sakra.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:22 08.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. CARL WILLIAM LEONARD SJÖHOLM williamsjoholm@ymail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:23 08.05.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.64
3. FRIDA SANDFÄLT frida.sandfalt@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:35 08.05.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.145
4. Fred Ingemar Skarstedt fred.skarstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:17 08.05.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.229.10
5. MARTIN RINGLANDER martin.ringlander@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 20:11 08.05.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.40.117
6. Lars Daniel Palmberg daniel@hoglandetsrevision.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 07:15 10.05.2026 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.10

* 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



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västervik

Org.nr 769640-9726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västervik för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västerviks finansiella ställning per den 31 december 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västervik för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västervik enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Vetlanda den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Höglandets Revisionsbyrå AB

Daniel Palmberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 07:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 15:15

DOCUMENT ID:

HJVzGviRZI

ENVELOPE ID:

BJEMzwj0Ze-HJVzGviRZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västervik 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

8784da7458e2b54c58e3fa3a2a3c54601dcb5136576dff
e211b0e6bfbb816b16f1690bc3ccc7b180dfe399fecf3ba
1f0ef961ec477d526939f8b5d0d226880e4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Daniel Palmberg	Signed	10.05.2026 07:14	eID	Swedish BankID
daniel@hoglandetsrevisio n.se	Authenticated	10.05.2026 07:14	Low	IP: 94.191.152.10

* 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

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

 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