

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare
769637-0183
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Så läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en kort sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-31 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Ystad. Föreningens adress är Litteraturgatan 60-92 och Poesigatan 2, 4, 33, 35.

Fastigheter

Föreningens fastigheter har beteckningen Ystad Dikten 1 samt Ystad Eposet 1 i Ystad kommun. Fastigheterna färdigställdes under 2023. Lägenheternas totalyta är 3 744 m². Föreningen består av 32 bostadsrätter.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till stämma
Patrik Fergusson	Ordförande	2026
Leif Bergqvist	Ledamot	2027
Colin Turner	Ledamot	2027
Camilla Blomgren	Ledamot	2027
Ted Nilsson	Ledamot	2026
Annika Lindvall	Ledamot	2026
Patrik Månehall	Suppleant	2026
Christoffer Vennerlund	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till stämma
Maria Lidborn	Forvis Mazars AB	2026

Valberedning

Namn	Roll	Vald till stämman
Joakim Bomelin	Sammanställande	2026
Cia Fasth		2026
Urban Andersson		2026

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 18.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Vattning och ogrärensning	2024	Gemensamt
Inspektion av taken	2025	

Planerade underhållsåtgärder

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Inspektion av taken	2026	
Inspektion och eventuellt underhåll av soprum	2026	
Ytbehandling av trädetaljer	2026	
Vaxning av dörrar	2026	

Föreningen har under året tecknat avtal på underhållsplan som blir färdigställd under 2026.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Under 2025 genomfördes en planerad höjning gällande årsavgiften om 5%. För 2026 är det budgeterat med en höjning om 3% från 2026-01-01.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 32
Överlåtelse under året: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 706	2 396	1 348	41	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-748	-894	-644	22	-2
Soliditet (%)	60	60	60	12	0
Likviditet (%)	5	6	16	0	0
Balansomslutning (tkr)	139 932	141 229	144 822	113 396	44 195
Eget kapital (tkr)	84 624	85 372	86 265	13 494	0
Total låneskuld (tkr)	54 981	55 543	56 104	79 000	0
Underhållsfond (tkr)	337	168	0	0	0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	718	608	360	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 685	14 835	14 985	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	301	262	-5	0	0
Räntekänslighet (%)	20,4	24,4	41,6	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	53	39	56	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	95,0	95,1	0,0	0,0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3744 kvm bostäder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 890 000	168 480	-793 065	-893 691	85 371 724
Underhållsfond		168 480	-168 480		0
Disposition av föregående års resultat:			-893 691	893 691	0
Årets resultat				-903 763	-903 763
Belopp vid årets utgång	86 890 000	336 960	-1 855 236	-903 763	84 467 961

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 855 236
årets förlust	-903 763
	-2 758 999

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	197 436
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-15 996
i ny räkning överföres	-2 940 439
	-2 758 999

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på årets avskrivningar. Dessa påverkar inte likviditeten och föreningen har alltså ett positivt kassaflöde. Föreningen ser löpande över sina årsavgifter för att säkerställa en långsiktigt god likviditet.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		2 550 775	2 396 264
		2 550 775	2 396 264
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-383 633	-266 591
Övriga kostnader	4	-112 497	-52 581
Personalkostnader	5	-37 531	-32 855
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 873 755	-1 873 764
		-2 407 416	-2 225 791
Rörelseresultat		143 359	170 473
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		831	302
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 047 954	-1 064 465
		-1 047 123	-1 064 163
Resultat efter finansiella poster		-903 764	-893 690
Resultat före skatt		-903 764	-893 690
Årets resultat		-903 763	-893 691

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	138 461 496	140 335 251
		138 461 496	140 335 251
Summa anläggningstillgångar		138 461 496	140 335 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		218 645	0
Övriga fordringar		15	34 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 052	79 851
		299 712	113 937
<i>Kassa och bank</i>		1 015 039	779 778
Summa omsättningstillgångar		1 314 751	893 715
SUMMA TILLGÅNGAR		139 776 247	141 228 966

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

86 890 000

86 890 000

Reservfond

336 960

168 480

87 226 960

87 058 480

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 855 236

-793 065

Årets resultat

-903 763

-893 691

-2 758 999

-1 686 756

Summa eget kapital

84 467 961

85 371 724

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

27 210 240

41 236 140

Summa långfristiga skulder

27 210 240

41 236 140

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

27 771 280

14 306 420

Förskott från kunder

616

616

Leverantörsskulder

68 166

14 997

Övriga skulder

0

21 840

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

257 984

277 229

Summa kortfristiga skulder

28 098 046

14 621 102

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

139 776 247

141 228 966

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	143 360	170 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 873 755	1 873 764
Erhållen ränta	831	302
Erlagd ränta	-1 047 954	-1 064 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	969 992	980 073

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-185 776	1 953 630
Förändring av kortfristiga skulder	12 084	-2 138 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 300	795 307

Finansieringsverksamheten

Amortering	-561 040	-561 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-561 040	-561 040

Årets kassaflöde

235 260 **234 267**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	779 778	545 511
Likvida medel vid årets slut	1 015 038	779 778

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Antal år byggnader 40-100

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme inkl trapphus	100 år
Yttertak	40 år
Fasad	80 år
Fönster/dörrar	40 år
VS installationer	40 år
El installationer	40 år

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 366 389	2 277 108
Kallvatten	166 087	117 683
Debiterade påminnelseavgifter	0	60
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	18 290	1 432
öres- och kronutjämning	9	-19
	2 550 775	2 396 264

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	78 778	76 924
El	24 692	7 106
Vatten och avlopp	174 667	138 287
Sophämtning	65 190	44 274
Besiktningar och underhåll	34 736	0
Serviceavtal	5 170	0
Trädgårdsskötsel	400	0
	383 633	266 591

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsuppdrag	45 875	21 310
Förvaltningskostnader	41 388	19 500
Bankkostnader	3 396	3 414
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 700	6 877
Vidarefakturerat	0	-50 154
Leverantörsfakturor som ska vidarefaktureras	0	50 154
Övriga externa kostnader	7 137	1 480
	112 496	52 581

Not 5 Arvode

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 199	25 000
	29 199	25 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 332	7 855
	8 332	7 855
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 531	32 855

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntegaranti	-875 889	-1 210 925
Räntekostnader långfristiga lån	1 923 463	2 274 670
Övriga räntekostnader	380	720
	1 047 954	1 064 465

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 870 209	121 870 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 870 209	121 870 209
Ingående avskrivningar	-2 498 349	-624 585
Årets avskrivningar	-1 873 755	-1 873 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 372 104	-2 498 349
Utgående redovisat värde	117 498 105	119 371 860
Taxeringsvärden byggnader	46 016 000	46 016 000
Taxeringsvärden mark	19 796 000	19 796 000
	65 812 000	65 812 000
Bokfört värde byggnader	117 498 105	119 371 860
Bokfört värde mark	20 963 391	20 963 391
	138 461 496	140 335 251

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	66 738	65 431
Övriga förutbetalda kostnader	14 315	14 420
	81 053	79 851

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
SBAB	2,84	2027-11-22	13 745 380	140 260
SBAB *	3,81	2026-11-17	27 490 760	280 520
SBAB	3,60	2028-11-17	13 745 380	140 260
			54 981 520	561 040

Kortfristig del av långfristig skuld 27 771 280

* Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2026. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 52 176 320 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden	29 200	25 000
Upplupna sociala avgifter	9 175	7 855
Upplupna räntor	287	10 731
Förutbetalda intäkter	189 322	174 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	59 571
	257 984	277 229

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	56 103 600	56 103 600
	56 103 600	56 103 600

Årsredovisningen beslutades den 21 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Ferguson
Ordförande

Leif Bergqvist

Colin Turner

Camilla Blomgren

Ted Nilsson

Annika Lindvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF SVARTE SJÖSPEJARE 769637-0183 Sverige

BRF SVARTE SJÖSPEJARE 769637-0183 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 20:11:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK FERGUSON

Patrik Ferguson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.215.227.231

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 08:32:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF AXEL BERGQVIST

Leif Bergqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.128.233

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 16:33:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Colin John Turner

Colin Turner

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.26.157

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-26 10:09:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA BLOMGREN

Camilla Blomgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.130.251

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 06:25:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TED NILSSON

Ted Nilsson

+46704432321

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.24.186

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 19:43:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA HELENA LINDVALL

Annika Lindvall

[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.45.54

FORVIS MAZARS AB 556439-2099 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 07:26:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA LIDBORN

Maria Lidborn

[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.254.63.228

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare
Org. nr 769637-0183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare för år 2025.

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 2025-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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, förfälskning, 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 Svarte Sjöspejare 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 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF SVARTE SJÖSPEJARE 769637-0183 Sverige

FORVIS MAZARS AB 556439-2099 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 07:26:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA LIDBORN

Maria Lidborn
maria.lidborn@mazars.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.254.63.228