



ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Havsbo



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Havsbo med säte i Lysekil org.nr. 769615-0890 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamlestan 3:1	2006-09-25	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 058
8	reserverade parkeringsplatser	90
7	gäststugor	133
13	garage	234
9	gästparkeringar	120
45	carportar	765
Totalt 139 objekt		6 400

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 19 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bo Lennart Holm	Ordförande	2014-04-13
Kerstin Halldin	Ledamot	2014-04-13
Bert-Åke Valdem Johansson	Ledamot	2023-06-22
Jan-Åke Gross	Ledamot	2014-04-13
Tore Kjellner	Ledamot	2014-04-13
Eva Lundgren	Ledamot	2014-04-13
Stefan Jolbäck	Suppleant	2023-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Holm, Jan-Åke Gross och Kerstin Halldin.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Halldin, Bo Lennart Holm, Bert-Åke Valdem Johansson, Jan-Åke Gross, Tore Kjellner och Eva Lundgren.

Revisorer har varit: Tomas Saxborn vald av föreningen, samt Susanne Andersson utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Janevid Bäck (sammankallande) och Ralf Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-04. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-15.

Under året har säkring skett av bergssidan vid lekplatsen.

Räntorna ligger för närvarande på ca 3%. Vår målsättning är nu att hamna på ca 3% de närmsta åren samt att vi skall kunna amortera 0,5 mkr per år.

Sedan föreningen startade har följande, utvalda, större åtgärder genomförts:

2017 | Målningsarbeten - 1 905 000 kr

2018 | Målningsarbeten - 1 187 000 kr

2019 | Byte av belysningsstolpar - 160 000 kr

2021 | Tak över dörrar - 133 000 kr

2024 | Installation av laddboxar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- * Byten av häng-/stuprör
- * Tätning av fönster
- * Rensning ventkanaler
- * Underhåll av fasad

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	183	84	99	255	215
Skuldsättning, kr/kvm	4 595	4 832	4 704	5 952	5 952
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 421	5 913	5 952	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	131	155	126	165	170
Årsavgifter, kr/kvm	703	718	678	652	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	625	632	572	683	669
Nettoomsättning, tkr	3 990	3 828	3 662	3 446	3 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	-648	-600	25	-228
Soliditet, %	80	80	80	80	80

Under 2023 ändrades principerna för ytornas beräkning. Lokaler(gäststugorna) intogs i ytberäkningen.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Upplýsingar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt med 1 105 140 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 183 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex framtida underhåll och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning på 6% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	101 160 000	0	0	101 160 000
Upplåtelseavgifter, kr	22 175 500	0	0	22 175 500
Underhållsfond, kr	3 633 039	468 640	0	4 101 679
S:a bundet eget kapital, kr	126 968 539	468 640	0	127 437 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 480 994	-1 116 518	0	-7 597 512
Årets resultat, kr	-647 878	647 878	-130 195	-130 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 128 872	-468 640	-130 195	-7 727 707
S:a eget kapital, kr	119 839 667	0	-130 195	119 709 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 540 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 360 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 597 512
Årets resultat, kr	-130 195
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 727 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 600
Balanseras i ny räkning, kr	-8 454 107

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 990 404	3 813 518
Övriga rörelseintäkter		10 324	16 340
Summa Rörelseintäkter		4 000 728	3 829 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 080 460	-2 151 924
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 261	-92 299
Personalkostnader	Not 5	-69 891	-72 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 099 193	-1 099 193
Summa Rörelsekostnader		-3 295 806	-3 415 950
Rörelseresultat		704 922	413 908
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	95 908	146 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-931 024	-1 208 500
Summa Finansiella poster		-835 116	-1 061 786
Resultat efter finansiella poster		-130 195	-647 878
Resultat före skatt		-130 195	-647 878
Årets resultat		-130 195	-647 878

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	143 720 926	144 820 119
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		143 720 926	144 820 119
Summa Anläggningstillgångar		143 720 926	144 820 119

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		41	13 068
Övriga kortfristiga fordringar		739 938	1 175 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	183 387	220 920
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		923 366	1 409 842

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 200 000	4 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 200 000	4 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank		2 015 041	10
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 015 041	10

Summa Omsättningstillgångar

6 138 407 **5 609 852**

Summa Tillgångar

149 859 333 **150 429 971**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	123 335 500	123 335 500
Fond för yttre underhåll	4 101 679	3 633 039
Summa Bundet eget kapital	127 437 179	126 968 539

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 597 512	-6 480 994
Årets resultat	-130 195	-647 878
Summa Ansamlad förlust	-7 727 706	-7 128 872

Summa Eget kapital

119 709 473 **119 839 667**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 550 000	17 730 000
Summa Långfristiga skulder		22 550 000	17 730 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 860 000	12 180 000
Leverantörsskulder		241 011	274 253
Skatteskulder		9 359	5 931
Övriga kortfristiga skulder		39 387	12 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	450 104	387 582
Summa Kortfristiga skulder		7 599 861	12 860 304

Summa Skulder

30 149 861 **30 590 304**

Summa Eget kapital och skulder

149 859 333 **150 429 971**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	704 922	413 908
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 099 193	1 099 193
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 099 193	1 099 193
Erhållen ränta	119 456	95 014
Erlagd ränta	-933 038	-1 214 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	990 532	393 219
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 399	-28 057
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	61 570	71 649
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	84 969	43 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 075 502	436 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	427 248
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	427 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-195 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-195 000
Årets kassaflöde	575 502	669 059
Likvida medel vid årets början	5 304 431	4 635 372
Likvida medel vid årets slut	5 879 933	5 304 431

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning	
	<i>Bruttoomsättning</i>	
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 815 028 3 633 168
	Hyror lokaler	175 376 180 350
	Summa Bruttoomsättning	3 990 404 3 813 518
	Summa Nettoomsättning	3 990 404 3 813 518
Not 3	Driftskostnader	
	<i>Driftskostnader</i>	
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-491 865 -439 299
	Snö och halk-bekämpning	-9 518 -24 098
	Reparationer	-163 521 -161 508
	Planerat underhåll	-23 600 -71 360
	El	-117 518 -119 412
	Uppvärmning	-519 920 -611 276
	Vatten	-202 648 -211 175
	Sophämtning	-174 024 -171 813
	Fastighetsförsäkring	-104 187 -77 246
	Kabel-TV och bredband	-168 611 -163 118
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-105 048 -101 620
	Summa Driftskostnader	-2 080 460 -2 151 924
Not 4	Övriga externa kostnader	
	<i>Övriga externa kostnader</i>	
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 464 -24 325
	Administrationskostnader	-12 913 -19 866
	Extern revision	-17 875 -19 250
	Konsultkostnader	0 -17 660
	Föreningsverksamhet	-12 810 -9 394
	Övriga förvaltningskostnader	-200 -1 805
	Summa Övriga externa kostnader	-46 261 -92 299

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 295
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-8 091	-11 363
	Övriga personalkostnader	0	-875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-69 891	-72 533
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	79 649	146 714
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 259	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	95 908	146 714
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-930 124	-1 207 479
	Övriga räntekostnader	-900	-1 021
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-931 024	-1 208 500

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 360 601	131 360 601
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 111 920	27 111 920
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	158 472 521	158 472 521
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 652 402	-12 553 209
	Årets avskrivningar	-1 099 193	-1 099 193
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 751 595	-13 652 402
	<i>Utgående redovisat värde</i>	143 720 926	144 820 119
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	492 000	506 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	186 000	365 000
	Summa	92 078 000	103 871 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 500 000	51 500 000
	Varav i eget förvar	-16 800 000	-9 000 000
	Ställda säkerheter	34 700 000	42 500 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	427 248
	Omklassificering	0	-427 248
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	0
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	28 152	51 700
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 235	169 220
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 387	220 920

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	2,94%	2028-12-28	9 000 000	0
SE-Banken Bolån	2,60%	2026-03-28	1 680 000	0
SE-Banken Bolån	3,34%	2027-06-28	8 730 000	180 000
SE-Banken Bolån	2,88%	2026-03-28	5 000 000	0
SE-Banken Bolån	3,00%	2027-03-28	5 000 000	0
			29 410 000	180 000

Långfristig del	22 550 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	180 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 680 000
Kortfristig del	6 860 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	180 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	344 975	297 085
Upplupna räntekostnader	5 087	7 101
Övriga upplupna kostnader	100 042	83 396
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	450 104	387 582

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsbo, org.nr. 769615-0890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsbo för räkenskapsåret 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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, 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsbo för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Lysekil

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tomas Saxborn
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Havsbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Lennart Holm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 18:02:19



Eva Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 10:31:40



Tore Kjellner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:49:44



Kerstin Halldin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 19:05:23



Jan-Åke Gross

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 16:04:27



Bert-Åke Valdem Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 13:09:59



Tomas Saxborn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:17:19



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:42:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Havsbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Saxborn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:20:05



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:41:15



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

