

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Havsörnen 1 Katrineholm

769637-0589

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen 1 Katrineholm, 769637-0589, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Katrineholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas intressen. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-01-03.

Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-10.

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

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen per den 31 december 2025 var 45 (43) stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

"Styrelsen har under året fullgjort sitt uppdrag enligt bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar. Arbetet har bedrivits med fokus på en långsiktigt hållbar förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi"

En fullständig 5-årsbesiktning har genomförts enligt plan. Eventuella anmärkningar har dokumenterats och åtgärdsarbete har genomförts enligt protokoll. Ett antal åtgärder återstår vilket är påtalat till ansvarig entreprenör.

Utredning av balkonger: Fortsatt teknisk utredning av balkongernas skick och konstruktion har genomförts utan att kunna säkerställa vad läckagen i uterummen beror på.

Föreningen har uppdaterat och förbättrat medlemsinformationen för att säkerställa att alla boende har tillgång till tydlig och aktuell vägledning.

Ny och tydligare skyltning har installerats på parkeringsplatserna för att underlätta ordning, säkerhet och korrekt användning av platserna.

Föreningen har välkomnat nya medlemmar under året, vilket bidrar till ett fortsatt stabilt medlemsflöde.

För att förbättra utemiljön har nya blommor planterats på gårdsytorna och vid entréer.

Ett nytt sparkonto har öppnats hos SBAB för att ge bättre avkastning på föreningens likvida medel.

Ytterbelysningen har reparerats för att förbättra trygghet och framkomlighet under kvällstid

Styrelsen

Ordförande	Emma Ljunggren
Sekreterare	Anders Heurlen
Kassör	Jan Lundmark
Ledamot	Anna-Karin Widén

Suppleant	Stig Sehlin
-----------	-------------

Valberedning	Sofie Wahlberg
Valberedning	Irene Svensson

Revisor	LR Nolér AB Elin Viitanen
----------------	---------------------------

Styrelsen har under det gångna året haft sju (åtta) stycken styrelsemöten, samt en ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2025. Utöver dessa möten har löpande kontakter förekommit mellan styrelseledamöterna i frågor rörande föreningens förvaltning, ekonomi och fastighetsrelaterade ärenden.

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening.

Styrelsen har under året beviljat två (fem) stycken överlåtelse.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Havsörnen 30, Katrineholm
Adress:	Bresättersv. 1 A-D, 3 A-D, 5 A-D, 7 A-D 9 A-D, Tybbletorpsv.1 A-D, 2 A-D
Byggår:	2019-2020
Lägenhetsfördelning:	30 st fördelade i 7 st huskroppar
Husen utformning:	Hustyp 1 i form av lofthus i 2 plan med 4 st lägenheter Hustyp 2 i form av radhus i 1 med 5 st lägenhete
Total boyta:	2 444 m ²
Parkering:	Parkering för 1 bil på uppfart i anslutning till bostaden
Mark:	Äganderätt

Översikt och nyckeltal

	2025	2024	2023	Belopp i kr	
				2022	2021
Nettoomsättning	2 254 858	2 258 661	1 975 482	1 958 165	1 941 235
Resultat efter finansiella poster	339 390	190 033	166 457	303 534	299 596
Soliditet, %	59	58	58	57	56
Årsavgift/m ² upplåten med bostadsrätt i kr	919	921	806		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt/m ² i kr	12 537	12 820	13 103		
Skuldsättning /m ² i kr	12 537	12 820	13 103		
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten i %	99	100	99		
Sparande/m ² i kr	384	344	313		
Räntekänslighet	14	14	16		
Energikostnad/m ² i kr	62	60	57		

Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen gällande 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år. För definitioner se redovisningsprinciper. Vatten debiteras efter faktisk förbrukning på varje hushåll, avläsning görs två gånger per år.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	43 000 000	360 000	467 678	190 033
Resultatdisp enl stämmobeslut			190 033	-190 033
Avsättning fond enl stämmobeslut		120 000	-120 000	0
Årets resultat				339 390
Vid årets slut	43 000 000	480 000	537 711	339 390

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	537 711
årets resultat	339 390
Totalt	877 101

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll ska ett belopp reserveras enligt upprättad underhållsplan då den inte är på plats görs avsättning enligt förslaget i ekonomisk plan	120 000
balanseras i ny räkning	757 101
Summa	877 101

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2,3	2 254 858	2 258 661
Övriga rörelseintäkter	4	6 310	19
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 261 168	2 258 680
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	5	-304 311	-359 138
Övriga externa kostnader	6	-128 002	-149 183
Personalkostnader	7	-61 673	-61 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-598 765	-598 765
Summa rörelsekostnader		-1 092 751	-1 168 579
Rörelseresultat		1 168 417	1 090 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 656	9 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 683	-909 174
Summa finansiella poster		-829 027	-900 068
Resultat efter finansiella poster		339 390	190 033
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		339 390	190 033
Skatt		0	0
Årets resultat		339 390	190 033

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	74 222 005	74 820 770
Summa materiella anläggningstillgångar		74 222 005	74 820 770
Summa anläggningstillgångar		74 222 005	74 820 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		42 862	45 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 860	30 917
Summa kortfristiga fordringar		74 722	75 969
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 038 280	815 619
Summa kassa och bank		1 038 280	815 619
Summa omsättningstillgångar		1 113 002	891 588
SUMMA TILLGÅNGAR		75 335 007	75 712 358

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 000 000	43 000 000
Fond fastighetsunderhåll		480 000	360 000
Summa bundet eget kapital		43 480 000	43 360 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		537 711	467 678
Årets resultat		339 390	190 033
Summa fritt eget kapital		877 101	657 711
Summa eget kapital		44 357 101	44 017 711
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	19 966 400	20 427 200
Summa långfristiga skulder		19 966 400	20 427 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	10 674 400	10 904 800
Leverantörsskulder		2 870	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	334 236	362 647
Summa kortfristiga skulder		11 011 506	11 267 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 335 007	75 712 358

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 168 416	1 090 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning)	598 765	598 765
Erhållen ränta	4 656	9 106
Erlagd ränta	-852 868	-918 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	918 969	779 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 247	4 022
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 355	51 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 861	835 556
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-691 200	-691 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-691 200	-691 200
Årets kassaflöde	222 661	144 356
Likvida medel vid årets början	815 619	671 263
Likvida medel vid årets slut	1 038 280	815 619

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	120 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Årsavgift kr/m² upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter/ antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m².

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (BFN)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Skuldsättning kr/m²

Räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta

Sparande kr/m²

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

Totala räntebärande skulder / de totala årsavgifterna.

Energikostnad kr/m²

Vattenkostnaden + elkostnaden/ per m².

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 247 108	2 252 661
Hysesintäkter parkering	7 750	6 000
Summa	2 254 858	2 258 661

Not 3 Årsavgifter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Månadsavgifter	2 130 367	2 130 367
Vatten	116 741	122 294
Summa	2 247 108	2 252 661

I månadsavgiftern ingår renhållning.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Öresutjämning	30	19
Övriga ersättningar och intäkter återbäring LF	6 280	0
Summa	6 310	19

Not 5 Drift och underhållskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	14 574	16 867
Vatten och avlopp	137 376	128 870
Renhållning	47 358	43 549
Snöröjning/sandning	2 662	3 038
Fastighetsskötsel	23 373	41 240
Försäkringsskada	2 000	51 278
Övrig drift	899	4 500
Fastighetsförsäkring	76 069	69 796
Summa	304 311	359 138

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Programvaror	1 497	1 497
Ersättning revisor	18 413	17 188
Övriga föreningskostnader	23 143	22 260
Administrationskostnader	52 063	49 571
Bankkostnader	4 386	4 292
Övriga externa kostnader	28 500	54 375
Summa	128 002	149 183

Not 7 Personal

Arvoden, löner, övriga ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	50 205	50 111
Sociala kostnader	11 468	11 382
Summa	61 673	61 493

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	77 758 565	77 758 565
	77 758 565	77 758 565
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 937 795	-2 339 030
- Årets avskrivning enligt plan	-598 765	-598 765
	-3 536 560	-2 937 795
Redovisat värde vid årets slut	74 222 005	74 820 770
Bokfört värde byggnader	68 315 305	68 914 070
Bokfört värde mark	5 906 700	5 906 700
	74 222 005	74 820 770

Taxeringsvärde

Byggnader småhus	8 234 000	8 234 000
Mark	3 660 000	3 660 000
Totalt småhus	11 894 000	11 894 000
Byggnader hyreshus	21 955 000	20 998 000
Mark	3 137 000	2 508 000
Totalt hyreshus	25 092 000	23 506 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
Sörmlands Sparbank *	rörligt	3,27%	10 213 600	10 444 000
Sörmlands Sparbank	2027-05-30	3,27%	10 213 600	10 444 000
Sörmlands Sparbank	2026-12-31	1,75%	10 213 600	10 444 000
			30 640 800	31 332 000
Varav kortfristig del inom 1 år			-10 674 400	-10 904 800
Kvarstående långfristig del			19 966 400	20 427 200
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			27 184 800	27 875 800

*)Lånet ligger med rörlig 3-månaders ränta, med slutförfallodag 2028-05-30.

*)Lånet som löper ut under 2026 är av långsiktig karaktär och kommer sättas om på förfallodagen

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	44 500 000	44 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	57 520	38 334
Förutbetalda intäkter	160 331	159 086
Övriga upplupna kostnader	36 385	85 227
Uppskattat arvode med sociala avgifter	65 000	65 000
Uppskattad revisionskostnad	15 000	15 000
	334 236	362 647

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar under kommande verksamhetsår att fortsätta arbetet med att säkerställa en långsiktigt hållbar och välfungerande förvaltning av fastigheterna.

Under året planeras ett fullständigt utbyte av föreningens sopkärl.

De nya kärnen(fyrfackskärl) kommer att vara specifikt anpassade för hemsortering i linje med nationella miljökrav.

Digitala smarta vattenmätare har/planeras att installeras för respektive hus

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-10

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Emma Ljunggren
Styrelseordförande

Anna-Karin Widén

Anders Heurlen

Jan Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
LR Nolér AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Brf Havsörnen 1 ÅR 2025 260422.pdf
(105484 byte)
SHA-512: 86b9431111bd1492e18486215dce83b3c6579
c88e6819c0103487adab74fa49ebb6e4bf140eed8a14ac
e6f389abb8bceca8c0fab4c1c1665f309ba6e9eab032b

Underskrifter

2026-04-27 08:30:55 (CET)



Anders Heurlén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-26 08:02:08 (CET)



Anna-Karin Widén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-26 16:01:10 (CET)



Emma Ljunggren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 17:19:04 (CET)



Jan Lundmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 10:40:20 (CET)



Elin Maria Yvonne Viitanen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Havsörnen 1 ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
d09bff53f3614a9e659786165b451ab4142089ca4ab2b47e315458e0941a9fb1639741dd620d282e9b5ac1a3ef63b07eaad5d5602b5df0325924098ca8d74031



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Havsörnen 1 Katrineholm**
Org.nr 769637-0589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen 1 Katrineholm 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 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 för föreningen.

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 revisions sed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisions sed 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. Risker 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 Havsörnen 1 Katrineholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 tryggt sätt.

Revisorers 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.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

LR Nolér AB

Elin Viitanen

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576297056

Dokument

RB BRF Havsörnen 1 Katrineholm 251231
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-24 08:08:42 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-04-27 10:40:04 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Elin Viitanen (EV)
LR Nolér AB
elin.viitanen@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Yvonne Viitanen"
Signerade 2026-04-27 10:40:04 CEST (+0200)

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

