

Årsredovisning 2025

Brf Havsviken 1

769631-2169



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsviken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-31 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östhammar 1:6	2017	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 401 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 401 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Sving	Kassör
Britt Marie Källström	Suppleant
Claes Wahlgren	Styrelseledamot
Helena Henriksdotter	Styrelseledamot
Per Gunnar Strandell	Sekreterare
Kersti Helena Ingemarsson	Ordförande
Örjan Eklund	Suppleant

Valberedning

Klas Bäckman och Ingrid Engström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen

Revisorer

Alexandra Camilla L Lindqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2125. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK

2025 ● Fasadrenovering (garantiarbete Credentia), Terrilörsgatan 4, Östhammar
Höjning av sockelisolering (garantiarbete Credentia), Terrilörsgatan 3, Östhammar
Byte av vattenmätare (3 stycken)

Avtal med leverantörer

Brandtillsyn	Dafo
Elementfilter	Folkfilter
Hisservice	Kone
Snöröjning	Borgströms Entreprenad AB
Städning och trädgård	Samhall
Ventilationsservice	ForEase

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har genomfört två städdagar, en på hösten och en på våren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extraamortering har skett med 300 000 kronor. 2 lån har satts om. Det ena på 1 år och det andra på 5 år.

Övriga uppgifter

Källsortering införd under november 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 309 679	2 298 179	2 120 886	1 837 980
Resultat efter fin. poster	-447 677	-186 515	-161 512	-102 801
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	1 585 420	1 161 120	747 120	591 120
Taxeringsvärde	42 400 000	40 400 000	40 400 000	33 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	912	828	828	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	94	93	92
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 608	10 880	11 151	11 493
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 608	10 880	11 151	11 493
Sparande / kvm totalyta, kr	280	208	209	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	58	62	79
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	55	42	40
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	33	25	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	160	147	134	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,79	3	-
Räntekänslighet (%)	11,63	11,93	13,46	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Förlusten för räkenskapsåret förklaras främst av höga avskrivningar och underhållskostnader. Avskrivningar enligt K3-regelverket har haft en väsentlig påverkan på resultatet. Föreningen har under året omförhandlat ett lån, vilket medför lägre räntekostnader från och med 2026 och förväntas bidra till ett förbättrat resultat framöver. Därutöver har en extra amortering om 300 tkr genomförts.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 900 000	-	-	63 900 000
Fond, yttre underhåll	1 161 120	-	424 300	1 585 420
Balanserat resultat	-1 512 495	-186 515	-424 300	-2 123 311
Årets resultat	-186 515	186 515	-447 677	-447 677
Eget kapital	63 362 109	0	-447 677	62 914 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 123 311
Årets resultat	-447 677
Totalt	-2 570 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	424 300
Balanseras i ny räkning	-2 995 287
	-2 570 987

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 309 679	2 298 179
Övriga rörelseintäkter	3	482	7 056
Summa rörelseintäkter		2 310 161	2 305 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-628 723	-649 662
Övriga externa kostnader	8	-104 552	-99 245
Personalkostnader	9	-104 861	-81 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 119 084	-664 583
Summa rörelsekostnader		-1 957 220	-1 494 571
RÖRELSERESULTAT		352 942	810 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 903	5 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-802 521	-1 002 666
Summa finansiella poster		-800 618	-997 179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-447 677	-186 515
ÅRETS RESULTAT		-447 677	-186 515

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	87 977 099	89 096 183
Summa materiella anläggningstillgångar		87 977 099	89 096 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 977 099	89 096 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 775	6 357
Övriga fordringar	12	683 805	606 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 880	51 161
Summa kortfristiga fordringar		721 460	664 210
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 985	24 952
Summa kassa och bank		23 985	24 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		745 445	689 162
SUMMA TILLGÅNGAR		88 722 544	89 785 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 900 000	63 900 000
Fond för yttre underhåll		1 585 420	1 161 120
Summa bundet eget kapital		65 485 420	65 061 120
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 123 311	-1 512 495
Årets resultat		-447 677	-186 515
Summa ansamlad förlust		-2 570 987	-1 699 011
SUMMA EGET KAPITAL		62 914 433	63 362 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 099 936	16 050 108
Summa långfristiga skulder		9 099 936	16 050 108
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 370 163	10 072 063
Leverantörsskulder		46 584	25 967
Övriga kortfristiga skulder		21 925	9 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	269 499	265 647
Summa kortfristiga skulder		16 708 171	10 373 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 722 540	89 785 341

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	352 942	810 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 119 084	664 583
	1 472 026	1 475 247
Erhållen ränta	1 903	5 487
Erlagd ränta	-803 085	-1 044 172
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	670 843	436 562
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 916	-2 738
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 511	-21 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	690 438	412 656
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-652 072	-652 072
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-652 072	-652 072
ÅRETS KASSAFLÖDE	38 366	-239 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	623 293	862 710
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	661 660	623 293

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,78 %
Fasader	2,85 %
Balkonger	2,19 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,19 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,23 %
Ventilation	4,09 %
El	2,19 %
Hissar	3,36 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 189 868	2 189 868
Hysesintäkter, p-platser	112 155	107 738
Intäktsreduktion	0	-101
Övriga intäkter	7 656	674
Summa	2 309 679	2 298 179

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	1
Övriga intäkter	486	0
Övriga rörelseintäkter	0	7 055
Summa	482	7 056

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 365	958
Städning	38 798	70 371
Besiktning och service	84 518	58 971
Trädgårdsarbete	1 041	0
Snöskottning	20 038	13 369
Summa	147 759	143 669

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	2 207	8 266
Värme	2 602	0
Ventilation	9 409	0
El	6 103	15 969
Hissar	2 134	32 696
Försäkringsärende/vattenskada	0	15 385
Summa	22 455	72 316

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	134 048	140 236
Uppvärmning	136 936	133 207
Vatten	112 411	79 452
Sophämtning	30 905	35 896
Summa	414 300	388 791

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 208	44 887
Summa	44 208	44 887

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 068	10 604
Övriga förvaltningskostnader	35 198	30 989
Revisionsarvoden	13 388	11 900
Ekonomisk förvaltning	45 898	45 752
Summa	104 552	99 245

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	92 216	73 575
Sociala avgifter	12 645	7 506
Summa	104 861	81 081

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	967	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	801 554	1 002 458
Övriga räntekostnader	0	208
Summa	802 521	1 002 666

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 750 000	93 750 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 750 000	93 750 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 653 817	-3 989 234
Årets avskrivning	-1 119 084	-664 583
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 772 901	-4 653 817
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 977 099	89 096 183
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	42 400 000	40 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 420	1 296
Momsfordran	22 655	0
Övriga fordringar	7 055	7 055
Nabo Klientmedelskonto	549 409	511 854
Borgo	88 266	86 487
Summa	683 805	606 692

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 700	5 220
Försäkringspremier	12 940	34 503
Förvaltning	13 240	11 438
Summa	30 880	51 161

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2029-12-30	3,46 %		9 296 280
Stadshypotek ab	2025-09-30	2,54 %		9 749 891
Stadshypotek AB	2026-09-30	3,14 %		7 076 000
Stadshypotek	2026-09-30	3,14 %	6 852 000	
Stadshypotek	2029-12-30	3,46 %	9 198 108	
Stadshypotek	2026-12-30	2,88 %	9 419 991	
Summa			25 470 099	26 122 171
Varav kortfristig del			16 370 163	10 072 063

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 859 239 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	16 371	19 316
Utgiftsräntor	53 788	54 352
Vatten	7 626	0
Förutbetalda avgifter/hyror	191 714	191 979
Summa	269 499	265 647

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 900 000	29 900 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Östhammar

Claes Wahlgren
Styrelseledamot

Helena Henriksdotter
Styrelseledamot

Kersti Helena Ingemarsson
Ordförande

Lars Sving
Kassör

Per Gunnar Strandell
Sekreterare

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

Alexandra Camilla L Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 04:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 09:01

DOCUMENT ID:

BJ36HzvRWx

ENVELOPE ID:

H1S6SzDCWx-BJ36HzvRWx

DOCUMENT NAME:

Brf Havsviken 1, 769631-2169 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

2f54d5669b6737a261186503ba2b448009d2e95587fbfa
00c2b99c3cb88f3097065db5258cd3df16d583804ee2a2
0eb0cac157c62119b089374e793c5d7412b5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES WAHLGREN claeswahlgren49@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:21 05.05.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.63.211
2. HELENA HENRIKSDOTTER helenahenriksdotter@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:03 05.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 212.104.182.193
3. LARS SVING storswing@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:57 05.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.60
4. Kersti Helena Ingemarsson kerstiingemarsson64@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:55 05.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.17.167
5. Per Gunnar Strandell gunnar@gunnarstrandell.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:10 05.05.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.89.200
6. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 04:43 06.05.2026 04:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.151.198

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsviken 1

Org.nr 769631-2169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsviken 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsviken 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 04:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 09:01

DOCUMENT ID:

S1laSGPAWe

ENVELOPE ID:

B1gr6HGDAZI-S1laSGPAWe

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

5f5f7800cc57bcfe397b3c15c66344d742698c74e3f7572
55b2847800970ccce339f27614ecd84411af918d276bef
71df90237c3492bdb571228196d35a339b5

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexandra Camilla L Lindqvist	✍️ Signed	06.05.2026 04:43	eID	Swedish BankID
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	06.05.2026 04:43	Low	IP: 90.133.151.198

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed