



# Årsredovisning 2023



## Brf Havskanten

Org nr 769635-9541

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Havskanten, med säte i Österåker kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Havskanten i Österåker kommun registrerades hos Bolagsverket den 7 februari 2018.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Österåker Näs 7:18 i Österåker kommun.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2019. Byggnaderna består av fem parhus i två plan med totalt tio bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 1 230 kvm. Till varje lägenhet finns tillhörande förråd och carport.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st      6 rum och kök

Föreningens gatuadress är Strandängsvägen 10A-18B , med postadress Åkersberga.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra. Varje bostadsrättsinnehavare tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Roos Larsson
	Fredrik Dolleus
	Patrik Thun

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft åtta (nio) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Eva Engelhart

### Revisorer

Ordinarie	Magnus Emilsson	Borevision AB
Suppleant	Susanne Andersson	Borevision AB

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen ledamöter skall vara 15 000 kr per år exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 juni 2019.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Föreningens taxeringsuppgifter

Fastigheten är taxerad som småhusenhet. Värdeår är 2019. Taxeringsvärdet är 22 420 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 020 000 kr och markvärde 6 400 000 kr.

### Skatter och avgifter

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 år efter värdeåret 2019.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 slog den ekonomiska krisen med full kraft mot Sverige. Vi har försökt att skära med på kostnader och effektivisera, dessutom har vi beslutat att höja årsavgiften med 30% från och med 1 januari för att täcka de ökande kostnaderna, öka föreningens sparande och ta höjd för en räntehöjning på ett av lånen som löper ut under våren 2024.

Styrelsen har under året sammanträtt månadsvis med förutom i mars, juli och september och ärenden har hanterats löpande via mail och telefon. Informationsbrev har gått ut kvartalsvis med information till de boende. Dessutom har vi gått över till BoAppa, en app som samlar all information och utskick på samma ställe och gör det enklare för de boende och styrelsen att hålla kontakten.

### Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	17	18
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-4</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	15	17

Under året har tre (tre) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1 % av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2023 52 500 kr.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	557	531	525
Resultat efter finansiella poster, tkr	-529	-485	-538
Resultat exkl avskrivningar, tkr	92	136	82
Soliditet (%)	81,0	81,3	81,1
Skuldsättning per kvm bostadsyta upplåtna med bostadsrätt	9 737	9 762	9 950
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	431	410	410
Sparande per kvm (kr/kvm)	75	111	67
Räntekänslighet (%)	22,6	23,8	24,2
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,2	95,1	96,7

### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### **Resultat exkl avskrivningar**

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### **Soliditet (%)**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### **Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### **Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Sparande/kvm (kr)**

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

### **Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)**

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 500 000	13 500 000	56 220	-1 081 994	-484 507	<b>52 489 719</b>
Disposition av föregående års resultat:			22 420	-506 927	484 507	<b>0</b>
Årets resultat					-529 079	<b>-529 079</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 500 000</b>	<b>13 500 000</b>	<b>78 640</b>	<b>-1 588 921</b>	<b>-529 079</b>	<b>51 960 640</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 588 921
årets förlust	-529 079
	<b>-2 118 000</b>

behandlas så att överföres till fond för yttre underhåll	22 420
i ny räkning överföres	-2 140 420
	<b>-2 118 000</b>

## Uppllysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	556 599	530 772
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>556 599</b>	<b>530 772</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-205 279	-132 853
Övriga externa kostnader	4	-69 217	-69 530
Personalkostnader	5	-19 713	-19 713
Avskrivningar		-620 918	-620 918
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-915 127</b>	<b>-843 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-358 528</b>	<b>-312 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 841	-172 266
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 550</b>	<b>-172 266</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-529 079</b>	<b>-484 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-529 079</b>	<b>-484 507</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	63 766 328	64 387 246
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 766 328</b>	<b>64 387 246</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 766 328</b>	<b>64 387 246</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	331 885	143 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 563	16 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>349 448</b>	<b>159 269</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>349 448</b>	<b>159 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 115 776</b>	<b>64 546 515</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 000 000	54 000 000
Fond för yttre underhåll		78 640	56 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 078 640</b>	<b>54 056 220</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 588 921	-1 081 994
Årets resultat		-529 079	-484 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 118 000</b>	<b>-1 566 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 960 640</b>	<b>52 489 719</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 071 240	11 976 992
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 071 240</b>	<b>11 976 992</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 905 752	30 752
Leverantörsskulder		92 350	11 109
Övriga skulder		472	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	85 322	37 943
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 083 896</b>	<b>79 804</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 115 776</b>	<b>64 546 515</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-529 079	-484 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		620 918	620 918
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>91 839</b>	<b>136 411</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 510	3 316
Förändring av leverantörsskulder		81 241	-2 046
Förändring av kortfristiga skulder		47 851	-238 885
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>219 421</b>	<b>-101 204</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-30 752	-30 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-30 752</b>	<b>-30 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>188 669</b>	<b>-131 956</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		142 930	274 887
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>331 599</b>	<b>142 931</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Inre underhåll	120 år
Resterande	50 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	529 936	504 717
Avgifter för avfallshantering	26 679	26 052
Öres- och kronutjämnning	-16	3
	<b>556 599</b>	<b>530 772</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	12 114	0
Vatten och avlopp	143 567	87 415
Avfallshantering	27 543	25 852
Försäkringskostnader	22 055	19 586
	<b>205 279</b>	<b>132 853</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	0	1 734
Porto	0	130
Föreningsgemensamma kostnader	6 398	8 231
Revisionsarvode	14 250	12 750
Ekonomisk förvaltning	38 369	36 545
Bankkostnader	135	135
Underhållsplan	5 175	5 175
Medlems-/föreningsavgifter	4 090	4 030
Övriga poster	800	800
	<b>69 217</b>	<b>69 530</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
	<b>19 713</b>	<b>19 713</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	42 822 000	42 822 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>42 822 000</b>	<b>42 822 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 862 754	-1 241 836
Årets avskrivningar	-620 918	-620 918
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 483 672</b>	<b>-1 862 754</b>
Ingående värde mark	23 428 000	23 428 000
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>23 428 000</b>	<b>23 428 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 766 328</b>	<b>64 387 246</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 020 000	16 020 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	<b>22 420 000</b>	<b>22 420 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	286	281
Avräkningskonto förvaltare	331 599	142 930
	<b>331 885</b>	<b>143 211</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomiskt arvode	9 877	9 375
Fastighetsförsäkring	7 686	6 683
	<b>17 563</b>	<b>16 058</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	0,89	2024-04-02	2 875 000	2 875 000
Danske Bank	1,59	2025-03-31	9 101 992	9 132 744
			<b>11 976 992</b>	<b>12 007 744</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 905 752	-30 752

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 30 752 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 875 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	950	474
Styrelsearvoden	8 750	8 750
Sociala avgifter	2 763	2 763
Revision	13 000	12 000
Förutbetalda avgifter och hyror	59 859	13 956
	<b>85 322</b>	<b>37 943</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
	<b>12 300 000</b>	<b>12 300 000</b>

Österåker

Mikael Roos Larsson

Fredrik Dolleus

Patrik Thun

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson  
Revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Havskanten.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-22 11:40:43

Dokumentet är undertecknat av:

 PÄR FREDRIK DOLLÉUS (19750109XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 09:29:10
 Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor	2024-04-22 11:40:43
 Patrik Jimmy Christer Thun (19790504XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 17:14:37
 MIKAEL ROOS LARSSON (19851002XXXX) Ordförande	2024-04-19 14:38:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Havskanten.pdf (221632 byte)

BFC304092C0FC57C8C7474EE27967B1A7635A8BC92751BE28FB3B1F05285FA49F4ED360F01397AA94ED5  
23478DEA018A2FAC68B435A742F2717D86727125E323

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havskanten, org.nr. 769635-9541

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havskanten för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havskanten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

---

Åkersberga

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-22 11:45:27

Dokumentet är undertecknat av:

 Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor

2024-04-22 11:45:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (133259 byte)

B8064F73C2BCFCBF1A1D49455452C547AB235102AAC0653EC45373BA5D54A570D2622728706C04B66588  
5156887D6748A76389F662784C377E194D2ED75E8AAE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support