fastum

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Havskanten

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
  Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.
Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.
Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.
Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.
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 i gång en tid.
Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 1 oktober 2024.

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 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Roos Larsson
	Fredrik Dolleus
	Patrik Thun
Suppleant	Åsa Tenggren-Elofsson

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

Valberedning
Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Henrik Hardis

Revisorer

Ordinarie	Magnus Emilsson	Borevision AB
Suppleant	Susanne Andersson	Borevision AB

Arvoden
Stämman beslöt att arvodet till styrelsen ledamöter skall vara 0 kr för 2024. Det beslutades även att arvodet för f g år ej heller ska tas ut. Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Fond för yttre underhåll
Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp mostsvarande 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 29 240 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 940 000 kr och markvärde 11 300 000 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

Året som gått har varit utmanande. En stor avgiftshöjning gjordes för att möta det nya ränteläget i världen och Sverige.
Föreningen har genomfört en 5-års besiktning där de flesta felen är avhjälpta, men kostnaden för besiktningen har en negativ resultatpåverkan för 2024.
Tyvärr drabbades föreningen också av två vattenskador, varav en större som också har en negativ resultatpåverkan under 2024.
Trots detta gav avgiftshöjningen gav önskad effekt och vi lämnar 2024 med positivt resultat samt ett ökat sparande per kvadratmeter. Föreningens ekonomi är god och vi står väl rustade inför 2025.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	15	17
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-0	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	15	15

Under året har inga (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 2024 57 300 kr.

Flerårsöversikt	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning, tkr	718	557	531
Resultat efter finansiella poster, tkr	-454	-529	-485
Resultat exkl avskrivningar, tkr	167	92	136
Soliditet (%)	81,1	81,0	81,3
Skuldsättining per kvm bostadsyta upplåtna med bostadsrätt	9 712	9 737	9 762
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	560	431	410
Sparande per kvm (kr/kvm)	136	75	111
Räntekänslighet (%)	17,3	22,6	23,8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,0	95,2	95,1

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	78 640	-1 588 921	-529 079	**51 960 640**
Disposition av föregående års resultat:			22 420	-551 499	529 079	**0**
Årets resultat					-454 045	**-454 045**
Belopp vid årets utgång	**40 500 000**	**13 500 000**	**101 060**	**-2 140 420**	**-454 045**	**51 506 595**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 140 420
årets förlust	-454 045
	-2 594 465

behandlas så att	
överföres till fond för yttre underhåll	29 240
i ny räkning överföres	-2 623 705
	-2 594 465

Upplysning 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.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	717 599	556 599
Summa rörelseintäkter		**717 599**	**556 599**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-232 806	-205 279
Övriga externa kostnader	4	-84 918	-69 217
Personalkostnader	5	11 513	-19 713
Avskrivningar		-620 922	-620 918
Summa rörelsekostnader		**-927 133**	**-915 127**
Rörelseresultat		**-209 534**	**-358 528**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 312	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 824	-170 841
Summa finansiella poster		**-244 511**	**-170 550**
Resultat efter finansiella poster		**-454 045**	**-529 079**
Årets resultat		**-454 045**	**-529 079**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 145 406	63 766 328
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 145 406**	**63 766 328**
Summa anläggningstillgångar		**63 145 406**	**63 766 328**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	340 606	331 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 989	17 563
Summa kortfristiga fordringar		**363 595**	**349 448**
Summa omsättningstillgångar		**363 595**	**349 448**
SUMMA TILLGÅNGAR		**63 509 001**	**64 115 776**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 000 000	54 000 000
Fond för yttre underhåll		101 060	78 640
Summa bundet eget kapital		**54 101 060**	**54 078 640**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 140 420	-1 588 921
Årets resultat		-454 045	-529 079
Summa fritt eget kapital		**-2 594 465**	**-2 118 000**
Summa eget kapital		**51 506 595**	**51 960 640**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	9 071 240
Summa långfristiga skulder		**0**	**9 071 240**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 946 240	2 905 752
Leverantörsskulder		24 030	92 350
Övriga skulder		178	472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	31 958	85 322
Summa kortfristiga skulder		**12 002 406**	**3 083 896**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**63 509 001**	**64 115 776**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-454 044	-529 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		620 922	620 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**166 878**	**91 839**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 432	-1 510
Förändring av kortfristiga skulder		-121 978	129 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**39 468**	**219 421**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-30 752	-30 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-30 752**	**-30 752**
Årets kassaflöde		**8 716**	**188 669**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		331 598	142 929
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**340 314**	**331 598**

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, utrangeras 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

	2024	2023
Årsavgifter	688 915	529 936
Avgifter för avfallshantering	28 680	26 679
Öres- och kronutjämning	4	-16
	717 599	**556 599**

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	10 696	12 114
Reparationer	21 359	0
Vatten och avlopp	145 243	143 567
Avfallshantering	31 066	27 543
Försäkringskostnader	24 441	22 055
	232 805	**205 279**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto	812	0
Föreningsgemensamma kostnader	644	6 398
Revisionsarvode	15 000	14 250
Ekonomisk förvaltning	40 321	38 369
Bankkostnader	0	135
Underhållsplan	0	5 175
Medlems-/föreningsavgifter	4 090	4 090
Övriga poster	24 052	800
	84 919	**69 217**

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-8 750	15 000
Sociala avgifter	-2 763	4 713
	-11 513	**19 713**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	42 822 000	42 822 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**42 822 000**	**42 822 000**
Ingående avskrivningar	-2 483 672	-1 862 754
Årets avskrivningar	-620 922	-620 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 104 594**	**-2 483 672**
Ingående värde mark	23 428 000	23 428 000
Utgående bokfört värde mark	**23 428 000**	**23 428 000**
Utgående redovisat värde	**63 145 406**	**63 766 328**
Taxeringsvärden byggnader	17 940 000	16 020 000
Taxeringsvärden mark	11 300 000	6 400 000
	29 240 000	**22 420 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	292	286
Avräkningskonto förvaltare	340 314	331 599
	340 606	**331 885**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomiskt arvode	10 521	9 877
Fastighetsförsäkring	8 378	7 686
Medlemskap branschorganisation	4 090	0
	22 989	**17 563**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	3,309	Rörligt	2 875 000	2 875 000
Danske Bank	1,59	2025-03-31	9 071 240	9 101 992
			11 946 240	**11 976 992**
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 946 240	-2 905 752

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: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 11 946 240 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	959	950
Styrelsearvoden	0	8 750
Sociala avgifter	0	2 763
Revision	13 000	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	17 999	59 859
	31 958	**85 322**

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
	12 300 000	**12 300 000**

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Roos Larsson

Fredrik Dolleus

Patrik Thun

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Havskanten.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 20:37:33

Dokumentet är undertecknat av:

PÄR FREDRIK DOLLÉUS (19750109XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-12 08:30:57
Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor	2025-04-14 20:37:33
Patrik Jimmy Christer Thun (19790504XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-13 13:15:14
MIKAEL ROOS LARSSON (19851002XXXX) Ordförande	2025-04-10 11:39:23

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Havskanten.pdf (1121464 byte)

2602206B39E074B98321239A36AAFA2C9D9290DDC6507F6272DB0460760C23BC3ACEE8756542B44855A9
C665C8E9FE950C96A57E30463E8CBF38478E12407468

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.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 2024.

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 2024 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.

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 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 2024 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 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.

Österåker

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 20:39:10

Dokumentet är undertecknat av:

Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor — 2025-04-14 20:39:10

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (133263 byte)

43ED0D31D118BE5AE1F1BD9526D9F97FB0AF6E8B0A2B29A0EC0FC36F0BA81AE54AA8E3D235DF96470945
4F44F081FF8E06AC8C86C456D3316DD6F153880DA215

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support