

ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SVARTE SJÖSPEJARE  
769637-0183  
RÄKENSKAPSÅR  
2024-01-01 – 2024-12-31

---

## SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

---

### Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en kort sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

### Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

### Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

### Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

### Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

### Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

# ÅRSREDOVISNING

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVARTE SJÖSPEJARE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### VERKSAMHETEN

##### Allmänt om verksamheten

###### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

###### Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Ystad. Föreningens adress är Litteraturgatan 60-92 och Poesigatan 2, 4, 33, 35.

###### Fastigheten

Föreningens fastigheter har beteckningen Ystad Dikten 1 samt Ystad Eposet 1 i Ystad kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2023. Lägenheternas totalyta är 3 744 m<sup>2</sup>. Föreningen består av 32 bostadsrätter.

###### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Patrik Ferguson	Ordförande
Ted Nilsson	Ordinarie ledamot
Annika Lindvall	Ordinarie ledamot
Johanna Krondahl	Ordinarie ledamot
Camilla Blomgren	Ordinarie ledamot
Leif Bergqvist	Ordinarie ledamot
Colin Turner	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

###### Revisorer

Maria Lidborn, Forvis Mazars AB	Ordinarie revisor
---------------------------------	-------------------

###### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Joakim Bomelin (sammankallande), Cia Fasth och Urban Andersson.

###### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 24. Vid den ordinarie föreningsstämman beslutades att Camilla, Leif och Colin väljs på ett års mandattid. Övriga ledamöter väljs på två år.

###### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET.

### Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vattning och ogrärensning	2024	Gemensamt

### Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inspektion av taken	2025	
Inspektion och eventuellt underhåll av soprum	2025	

Föreningen har ingen underhållsplan.

### Årsavgifter

Under 2025 finns en planerad höjning gällande årsavgiften om 5%. Höjningen beräknas träda i kraft den 2025-01-01.

## MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 32

Överlåtelse under året: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 396	1 348	41	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-894	-644	22	-2
Soliditet (%)	60,5	59,56	11,90	0,00
Likviditet (%)	6,1	15,5	0,2	-
Balansomslutning (tkr)	141 229	144 822	113 396	44 195
Eget kapital (tkr)	85 372	86 265	13 494	-
Total låneskuld (tkr)	55 543	56 104	79 000	-
Underhållsfond (tkr)	168	0	0	0
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)*	608	360	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	14 835	14 985	0	0
Sparande/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	262	-5	0	0
Räntekänslighet (%)	24,4	41,6	0	0
Energikostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	39	56	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	95,09	0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3 744 m<sup>2</sup> bostäder.

\* Siffran för årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta är beräknad på årsavgifter under ett helt år.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital / totala tillgångar

**Likviditet:** Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

**Årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Lån/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Sparande/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** 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) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Räntekänslighet (%):** Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

**Energikostnad/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%):** Årsavgifter / totala rörelseintäkter

## FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 890 000	0	19 257	-643 842
Inbetalda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		168 480	-812 322	643 842
Årets resultat				-893 691
Belopp vid årets utgång	86 890 000	168 480	-793 065	-893 691

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-793 065
Årets resultat	-893 691
Summa till stämmans förfogande	-1 686 756

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 480
Balanseras i ny räkning	-1 518 276

### Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på årets avskrivningar. Dessa påverkar inte likviditeten och föreningen har alltså ett positivt kassaflöde. Föreningen ser löpande över sina årsavgifter för att säkerställa en långsiktigt god likviditet.

## RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 396 264	1 347 970
Övriga ersättningar och intäkter	3	0	1 876 991
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 396 264</b>	<b>3 224 961</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	4	-266 591	-305 001
Övriga externa kostnader	5	-52 581	-40 592
Personalkostnader	6	-32 855	0
Avskrivningar		-1 873 764	-624 585
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 225 791</b>	<b>-970 178</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>170 472</b>	<b>2 254 783</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 064 465	-2 898 625
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 064 163</b>	<b>-2 898 625</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>893 691</b>	<b>-643 842</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-893 691</b>	<b>-643 842</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	140 335 251	142 209 015
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 335 251</b>	<b>142 209 015</b>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 335 251	142 209 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	37 442
Övriga kortfristiga fordringar		34 086	22 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 851	2 007 668
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 937</b>	<b>2 067 567</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		779 778	545 511
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>779 778</b>	<b>545 511</b>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		893 715	2 613 078
SUMMA TILLGÅNGAR		141 228 966	144 822 093

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 890 000	86 890 000
Underhållsfond		168 480	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 058 480</b>	<b>86 890 000</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-793 065	19 257
Årets resultat		-893 691	-643 842
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 686 756</b>	<b>-624 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 371 724</b>	<b>86 265 415</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	41 236 140	41 656 920
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 236 140</b>	<b>41 656 920</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	14 306 420	14 446 680
Leverantörsskulder		14 997	85 593
Beräknad fastighetskatt		21 840	0
Övriga kortfristiga skulder	12	32 855	2 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	244 990	367 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 621 102</b>	<b>16 899 758</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>55 857 242</b>	<b>58 556 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 228 966</b>	<b>144 822 093</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	170 472	2 254 783
Justering avskrivningar	1 873 764	624 585
Erlagd ränta	-1 064 465	-2 898 625
Erhållen ränta	302	0
	<b>980 073</b>	<b>-19 257</b>
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	1 953 630	-1 860 437
Upptagna(+)/(-)Betald rörelseskulder	-2 138 396	-18 448 301
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>795 307</b>	<b>-20 327 995</b>
Investering i fastighet	0	-29 697 522
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-29 697 522</b>
Inbetalda insatser	0	73 415 000
Upptagna lån	0	56 103 600
Amortering av lån	-561 040	-79 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-561 040</b>	<b>50 518 600</b>
Summa förändring av likvida medel	234 267	493 083
Kassa och bank vid årets början	545 511	52 428
Kassa och bank vid årets slut	779 778	545 511

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Antal år byggnader 40-100

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme inkl trapphus	100 år
Yttertak	40 år
Fasad	80 år
Fönster/dörrar	40 år
VS installationer	40 år
El installationer	40 år

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 277 108	1 281 826
Kallvatten	117 683	66 144
Debiterade påminnelseavgifter	60	480
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 432	0
Öres- och kronutjämnning	-19	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 396 264</b>	<b>1 347 970</b>

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Slutavräkning ekonomisk uppgörelse Granitor Projects AB	0	1 876 511
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>1 876 511</b>

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	76 924	69 486
El	7 106	64 791
Vatten och avlopp	138 287	143 864
Sophämtning	44 274	26 860
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>266 591</b>	<b>305 001</b>

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Bankkostnader	3 414	2 904
Förvaltningskostnader	19 500	0
Revisionsarvode	21 310	37 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 877	0
Vidarefakturerat	-50 154	-23 578
Leverantörfakturor som ska vidarefaktureras	50 154	22 966
Övriga kostnader	1 480	800
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>52 581</b>	<b>40 592</b>

NOT 6 PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	25 000	0
Arbetsgivaravgifter	7 855	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>32 855</b>	<b>0</b>

NOT 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Räntekostnader byggkreditiv	0	2 756 183
Räntekostnader slutplacerade lån	0	183 230
Räntegaranti	-1 210 925	-40 788
Räntekostnader långsiktiga lån	2 274 670	0
Övriga räntekostnader	720	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 064 465</b>	<b>2 898 625</b>

NOT 8 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	121 870 209	0
Omklassificering	0	121 870 209
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 870 209</b>	<b>121 870 209</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-624 585	0
Årets avskrivningar	-1 873 764	-624 585
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 498 349</b>	<b>-624 858</b>
Bokfört värde byggnader	119 371 860	142 209 015
Ingående anskaffningsvärde mark	20 963 391	17 659 829
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	3 303 562
Bokfört värde mark	20 963 391	20 963 391
Bokfört värde byggnader och mark	140 335 251	142 209 015
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad – bostäder	46 016 000	
Mark - bostäder	19 796 000	
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>65 812 000</b>	

NOT 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	95 476 249
Årets investering	0	29 697 522
Omklassificering till byggnad	0	-125 173 771
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utgående redovisat värde	0	0

NOT 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 431	0
Övriga förutbetalda kostnader	14 420	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>79 851</b>	<b>0</b>

NOT 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2025
SBAB 32854230	2,84%	2025-12-16	13 885 640*	140 260
SBAB 32854249	3,81%	2026-11-17	27 771 280	280 520
SBAB 32854257	3,60%	2028-11-17	13 885 640	140 260
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>55 542 560</b>	<b>561 040</b>

\*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2025. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: **52 737 360**

Ställda säkerheter	2024	2023
Fastighetsinteckningar	56 103 600	56 103 600

NOT 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0	2 000 000
Byggekreditiv	0	0
Bokningsavgifter	0	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	174 688	0
Upplupna räntekostnader	10 731	0
Övriga upplupna kostnader	59 571	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>244 990</b>	<b>0</b>

---

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Ferguson  
*Ordförande*

Ted Nilsson

Johanna Krondahl

Annika Lindvall

Camilla Blomgren

Leif Bergqvist

Colin Turner

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

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn

*Auktoriserad revisor*

# Deltagare

**BRF SVARTE SJÖSPEJARE** 769637-0183 Sverige

**BRF SVARTE SJÖSPEJARE** 769637-0183 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2025-05-01 22:34:54 UTC**

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK FERGUSON

Patrik Ferguson  
patrik.ferguson17@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.215.227.231

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2025-04-28 07:06:02 UTC**

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA KRONDAHL

Johanna Krondahl  
johannakrondahl@live.se  
+46733466205

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.92.38

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2025-05-02 06:26:14 UTC**

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TED NILSSON

Ted Nilsson  
nilsson.ted@outlook.com  
+46704432321

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.203.12.235

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2025-04-29 04:47:38 UTC**

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA HELENA LINDVALL

Annika Lindvall  
annika.lindvall@outlook.com  
+46723191917

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 172.225.208.24

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2025-04-28 14:10:19 UTC**

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA BLOMGREN

Camilla Blomgren  
camillas-mail@hotmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.17.72.198

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-30 18:32:08 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF AXEL BERGQVIST

Leif Bergqvist  
leifa.bergqvist@gmail.com  
+46724495868

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.255.131.224

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-12 07:39:20 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Colin John Turner

Colin Turner  
1colinjturner@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.215.192.180

**FORVIS MAZARS AB** 556439-2099 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-14 07:30:30 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA LIDBORN

Maria Lidborn  
maria.lidborn@mazars.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 155.4.131.88

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare  
Org. nr 769637-0183

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MARIA LIDBORN**

**Auktoriserad revisor**

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: ab17cb707f11ea[...]9d4bf0e29f35f

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-05-14 07:31:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.