

Årsredovisning för

# Brf Havsvyn

769633-9204

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8-10 |
| Underskrifter          | 11   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsvyn, 769633-9204, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Fakta om föreningen

- Namn: Brf Havsvyn
- Organisationsnummer: 769633-9204
- Säte: Norrtälje
- Äkta/Oäkta bostadsrättsförening: Äkta
- Föreningens mark: Äganderätt
- Del i samfällighet:
  - Ja, Emmaus ga:4, vägar i området
  - Ja, Emmaus ga:5, grönområden i området
- Innehar aktuell underhållsplan: Ja

*Styrelsen bestod från januari 2024 - juni 2024 av:*

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Ordförande  | Helena Palacios  |
| Sekreterare | Ruth Aourell     |
| Ledamot     | Peter Gustafsson |
| Ledamot     | Agneta Kaldén    |
| Ledamot     | Tina Gustafsson  |
| Suppleant   | Doris Gustavsson |

*Styrelsen bestod från juni 2024 - december 2024 av:*

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Ordförande  | Tina Gustafsson  |
| Sekreterare | Ruth Aourell     |
| Ledamot     | Doris Gustavsson |
| Ledamot     | Peter Gustafsson |

### Revisor:

Alexandra Lindqvist

E-post adress:

havsvyn@outlook.com

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Antal protokollförda möten 2024 är 11 stycken.
- Sex lägenheter har under året bytt ägare.
- Uppgradering av hissen till 5 G har genomförts.
- Ansökning av bygglov för inglasning av balkong godkänd då föregående gått ut.
- Undersökande möten med inglasningsfirmor för nya förmånliga offerter till våra medlemmar.
- Uppdatering av rekommenderade firmor för inglasning av balkong.
- Åtgärder efter 5 års garantibesiktningen har slutförts med hjälp av Sweax.
- Klottersanering har utförts bakom den ena carporten.
- Tvättat skärmtaket vid entrén utförd av medlemmar.
- Revidering och uppdatering av föreningens hemsida havsvyn.bostadsratterna.se har genomförts.
- Revidering och uppdatering av kontrakt carport och parkeringsplats har genomförts.
- Undersökande möten med leverantörer av laddningslösningar för elbilar har genomförts.
- Klippning av häckar runt huset genomfördes av föreningens medlemmar.
- Åtgärdat problem med rökgasevakueringsluckorna som felaktigt öppnades.
- Ombindning av lån har genomförts.
- Åtgärdat el fel i soprummet.
- Glöggmingel för medlemmar har genomförts.
- Kräftskiva knytis för medlemmar har genomförts

### **Inköp**

- Brandsläckare
- Kontorsförbrukningsartiklar
- Blommor till entrén
- Filter till radiatorer i lägenheterna
- Julgran
- Glögg med tillbehör till glöggmingel

## Flerårsöversikt

|                                            | 2024      | 2023      | 2022      | Belopp i kr<br>2021 |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                            | 2 437 209 | 2 036 516 | 1 964 314 | 1 862 989           |
| Resultat efter finansiella poster          | -537 201  | -642 012  | -365 474  | -274 727            |
| Soliditet, %                               | 70        | 70        | 70        | 70                  |
| Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt     | 969       | 787       | -         | -                   |
| Skuldsättning per kvm                      | 13 666    | 13 877    | -         | -                   |
| Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt | 13 666    | 13 877    | -         | -                   |
| Sparande per kvm                           | 27        | -17       | -         | -                   |
| Räntekänslighet                            | 14        | 18        | -         | -                   |
| Energikostnad per kvm                      | 230       | 240       | -         | -                   |
| Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter | 93        | 89        | -         | -                   |

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

Bakgrunden till de senaste årens förluster är omförhandlade lån vilket inneburit kraftigt ökade räntekostnader och ökade driftskostnader överlag. För att säkerställa framtida långsiktig finansiering av sina åtaganden kommer föreningen att höja avgiften med 10% från och med 2025-06-01.

## Förändringar i eget kapital

|                                          | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                         | 78 170 000           | 668 950                     | -2 219 567            |
| Disposition enl årsstämmobeslut          |                      |                             |                       |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                      | 162 500                     | -162 500              |
| Årets resultat                           |                      |                             | -537 201              |
| <b>Vid årets slut</b>                    | <b>78 170 000</b>    | <b>831 450</b>              | <b>-2 919 268</b>     |

## Resultatdisposition

Föreningen föreslår att fritt eget kapital, -2 919 268 kronor disponeras enligt följande:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 382 067        |
| Årets resultat      | -537 201          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 919 268</b> |

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 622 000           |
| Balanseras i ny räkning                  | -3 541 268        |
| <b>Summa</b>                             | <b>-2 919 268</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 2 437 209                 | 2 036 516                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3   | 19 077                    | 53 969                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>2 456 286</b>          | <b>2 090 485</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 4   | -1 200 940                | -1 071 525                |
| Övriga externa kostnader                                                    | 5   | -109 286                  | -168 272                  |
| Personalkostnader                                                           | 6   | -56 782                   | -57 478                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -601 583                  | -601 583                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 968 591</b>         | <b>-1 898 858</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>487 695</b>            | <b>191 627</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 37 910                    | 7 795                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -1 062 806                | -841 434                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-1 024 896</b>         | <b>-833 639</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-537 201</b>           | <b>-642 012</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-537 201</b>           | <b>-642 012</b>           |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-537 201</b>           | <b>-642 012</b>           |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 7   | 107 429 710 | 108 031 293 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 107 429 710 | 108 031 293 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 107 429 710 | 108 031 293 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | -           | 1 313       |
| Övriga fordringar                            |     | 1 776       | 7 650       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 75 572      | 8 273       |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 77 348      | 17 236      |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 1 272 059   | 1 854 995   |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 272 059   | 1 854 995   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 349 407   | 1 872 231   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 108 779 117 | 109 903 524 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 78 170 000         | 78 170 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 831 450            | 668 950            |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 79 001 450         | 78 838 950         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 382 067         | -1 577 555         |
| Årets resultat                               |     | -537 201           | -642 012           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -2 919 268         | -2 219 567         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>76 082 182</b>  | <b>76 619 383</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 11 073 333         | 22 146 666         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 11 073 333         | 22 146 666         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 21 246 667         | 10 673 334         |
| Leverantörsskulder                           |     | 100 905            | 138 241            |
| Övriga skulder                               |     | 2 374              | 3 356              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 273 656            | 322 544            |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 21 623 602         | 11 137 475         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>108 779 117</b> | <b>109 903 524</b> |

## Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -537 201                  | -642 012                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 601 583                   | 601 583                   |
|                                                                                     | 64 382                    | -40 429                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>64 382</b>             | <b>-40 429</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -60 112                   | 43 855                    |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -87 205                   | -42 883                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-82 935</b>            | <b>-39 457</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                           |                           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Amortering av låneskulder                                                           | -500 000                  |                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-500 000</b>           |                           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-582 935</b>           | <b>-39 457</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 854 994</b>          | <b>1 894 452</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 272 059</b>          | <b>1 854 995</b>          |



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgångar               | År  |
|-------------------------------------|-----|
| Immateriella anläggningstillgångar: |     |
| Materiella anläggningstillgångar:   |     |
| -Byggnader                          | 120 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Not 2 Nettoomsättning

|                               | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 2 088 092                 | 1 739 578                 |
| Garage- och parkeringsplatser | 145 232                   | 176 072                   |
| Kabel TV                      | 101 352                   | 94 054                    |
| Debitering vatten             | 41 033                    | 26 812                    |
| Samfällighetsavgift           | 61 500                    |                           |
| <b>Totalt</b>                 | <b>2 437 209</b>          | <b>2 036 516</b>          |

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Varmvatten debiteras enligt uppmätt förbrukning. Bredband och TV debiteras respektive lägenhet.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                    | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Andrahandsuthyrning                | 2 188                     | 3 004                     |
| Pantsättnings-/överlåtelseavgifter | 14 902                    | 6 985                     |
| Övriga intäkter                    | 1 987                     | 10 953                    |
| Erhållna bidrag, elstöd            |                           | 33 027                    |
| <b>Totalt</b>                      | <b>19 077</b>             | <b>53 969</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                            | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Värme                      | 91 288                    | 66 687                    |
| El                         | 149 180                   | 182 606                   |
| Vatten                     | 303 008                   | 247 654                   |
| Städning och renhållning   | 84 399                    | 45 879                    |
| Snöröjning                 | 47 152                    | 79 258                    |
| Reparation och underhåll   | 93 960                    | 60 598                    |
| Kabel-TV                   | 116 658                   | 124 375                   |
| Övriga fastighetskostnader | 22 542                    |                           |
| Försäkringspremier         | 42 689                    | 75 035                    |
| Fastighetsskötsel          | 132 821                   | 122 426                   |
| Trädgårdsskötsel           | 4 493                     | 5 507                     |
| Samfällighet               | 112 750                   | 61 500                    |
| <b>Total</b>               | <b>1 200 940</b>          | <b>1 071 525</b>          |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsmaterial    | 2 810                     | 16 954                    |
| Ersättning till revisor | 11 156                    | 463                       |
| Kameral förvaltning     | 81 869                    | 71 639                    |
| Föreningsavgifter       | 5 610                     | 11 220                    |
| Övriga externa tjänster |                           | 55 437                    |
| Övriga kostnader        | 7 841                     | 12 559                    |
| <b>Totalt</b>           | <b>109 286</b>            | <b>168 272</b>            |

## Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                   | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode    | 47 000                    | 47 000                    |
| Sociala kostnader | 9 782                     | 10 478                    |
| <b>Totalt</b>     | <b>56 782</b>             | <b>57 478</b>             |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 111 340 000        | 111 340 000        |
|                                         | 111 340 000        | 111 340 000        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -3 308 707         | -2 707 124         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -601 583           | -601 583           |
|                                         | -3 910 290         | -3 308 707         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>107 429 710</b> | <b>108 031 293</b> |

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                                    | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen           | 21 246 667        |
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen | 11 073 333        |
|                                                                                    | <b>32 320 000</b> |

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                               | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ställda pantar och säkerheter |            |            |
| Fastighetsinteckningar        | 33 220 000 | 33 220 000 |

## Underskrifter

Norrtälje, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Tina Gustafsson  
Styrelseordförande

Doris Gustafsson

Ruth Aourell

Peter Gustafsson

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

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Havsvyn**  
Org.nr 769633-9204

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsvyn 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

Brf Havsvyn, Org.nr 769633-9204

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsvyn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

Authority to sign - Asemava:tuutus - Ställningstillmakt - Autoritet til a signere - Myndighed til at underskrive

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighet til att underskriva

Authority to sign - Asemavalituutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til a signere - Myndighed til at underskrive

BankID : Freja eID - 02c450a2-b54e-41b4-99ef-b14c284a00p5 - SI

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende