



Bostadsrättsföreningen Havet

ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havet, org.nr 716438-4260, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 1987-02-20 och äger fastigheten Havet 8, inklusive mark , i Helsingborgs Kommun, fastigheten har adress Drottninggatan 105 - 107 samt Strandvägen 8. Fastigheten bebyggdes 1946.

I fastigheten finns 46 lägenheter med en totalt bostadsyta på 3 205 kvm fördelat på 45 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning genomfördes av Riksbyggen 2020-2021. Föreningens underhållsplan är uppdaterad i augusti 2024.

Under året har föreningen genomfört

- renovering av tre regnvattenutkast på övre balkonger.
- klimatsäkring av två nya pumpgröpar vid grindöppningarna inklusive pumpar mot Strandvägen.
- nya automatiska dörröppnare mot Drottninggatan och Strandvägen.
- totalentreprenad avseende tak med papp och plåtarbeten.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder.

- Fasadrenovering mot Drottninggatan
- Relining

Under entreprenaden för tak har det uppstått en tvist mellan leverantör och föreningen angående arbetets utförande.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 056 354 kr. Förra året var resultatet 109 385 kr.

Avskrivningsplan för fastigheten är ändrad till 1% per år från och med 2023.

Föreningen höjde sina avgifter med 7% 1 januari 2024. Den 1 januari 2025 höjs avgifterna med 2%.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 66.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Lindborg, ordförande

Lars Svensson

Johanna Nystram

Christina Hartzell

Nicodemus Nilsson

Suppleanter:

Björn Ståhlbacke

Roland Gustafsson

Föreningsvald revisor har varit BoRevision AB

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 188	2 987	2 675	2 440
Årets resultat, tkr	-1 056	109	-975	-968
Soliditet (%)	15%	40%	40%	42%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	944	876	778	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94%	82%	86%	
Energikostnader, kr/kvm	178	191	255	
Lån, kr/kvm	3 536	3 536	3 536	
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 571	3 571	3 571	
Sparande kr/kvm	453	361	221	
Räntekänslighet	4%	4,4%		

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total yta på 3 174 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på total bostadsyta på 3 205 kvm.

I beräkning av årsavgift per kvm ingår värme, vatten, vidaredebiterad elkostnad samt bredband och tv-avgift.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus intäkter av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på avskrivning av byggnad och inventarier samt ökade underhållskostnader i samband med takrenovering. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 7 % och 2025 med 2 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	4 029 296	5 830 875		-2 107 047	109 385
Disposition enligt stämmobeslut				109 385	-109 385
Från fond för yttre underhåll			-885 000	885 000	
Till fond för yttre underhåll			885 000	-885 000	
Årets resultat					-1 056 355
Vid årets slut	4 029 296	5 830 875	-	-1 997 662	-1 056 355

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 056 355	109 385
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	885 000	631 214
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-885 000	-550 000
Resultat efter disposition av underhåll	-1 056 355	190 599

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 997 662,00
Årets resultat	-1 056 354,72
Balanseras i ny räkning	-3 054 016,72

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 188 396	2 987 211
Övriga rörelseintäkter	2	5 136	177 169
Summa rörelseintäkter		3 193 532	3 164 380
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 249 680	-2 082 455
Övriga externa kostnader	4	-229 108	-215 407
Personalkostnader och arvoden	5	-122 001	-172 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 944	-493 944
Summa rörelsekostnader		-4 094 733	-2 963 998
Rörelseresultat		-901 201	200 382
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106 420	61 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 573	-152 012
Summa finansiella poster		-155 153	-90 997
Resultat efter finansiella poster		-1 056 354	109 385
Resultat före skatt		-1 056 354	109 385
Årets resultat		-1 056 355	109 385

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		15 671 617	16 165 561
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 671 617	16 165 561
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	7		
Andra långfristiga placeringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		15 674 417	16 168 361
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		191 821	255 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 961	69 390
Summa kortfristiga fordringar		270 782	324 662
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	2 087 462	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>	9	1 513 154	1 297 469
Summa omsättningstillgångar		3 871 398	3 622 131
SUMMA TILLGÅNGAR		19 545 815	19 790 492

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		9 860 171	9 860 171
Summa bundet eget kapital		9 860 171	9 860 171
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 997 662	-2 107 047
Årets resultat		-1 056 355	109 385
Summa fritt eget kapital		-3 054 017	-1 997 662
Summa eget kapital		6 806 154	7 862 509
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 333 104	8 660 104
Summa långfristiga skulder		9 333 104	8 660 104
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 673 000
Leverantörsskulder		114 397	146 603
Övriga skulder	11	776 527	9 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		515 633	439 062
Summa kortfristiga skulder		3 406 557	3 267 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 545 815	19 790 492

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 056 355	109 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	493 944	493 944
	<u>-562 411</u>	<u>603 329</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-562 411	603 329
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	53 880	-20 133
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	811 677	149 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 146	732 248
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	303 146	732 248
Likvida medel vid årets början	3 297 469	2 565 221
Likvida medel vid årets slut	<u>3 600 615</u>	<u>3 297 469</u>

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>%</i>
-Byggnader	Rak	1 %
-Fastighetsförbättringar, om- och tillbyggnad	Rak	2,5-10 %
-Inventarier	Rak	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 779 356	2 597 508
Hyror	191 350	205 800
Övriga årsavgifter	108 000	108 000
Vidaredebiterad energikostnad	109 690	75 903
Summa	3 188 396	2 987 211

I årsavgifter ingår värme, vatten. Hushållsel debiteras separat via avi.
Övriga årsavgifter avser bredband och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga avgifter	5 136	3 504
Övriga intäkter	-	7 310
Erhållet bidrag, elstöd	-	166 355
Summa	5 136	177 169

I övriga avgifter ingår andrahandsavgifter.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Energi	322 292	498 857
Uppvärmning	132 785	-
Vatten	116 653	111 854
Renhållning	35 816	43 978
Fastighetsservice	103 915	123 293
Försäkring	47 656	49 592
Kommunikation	95 066	105 746
Löpande underhåll, se specifikation	306 009	355 195
Planerat underhåll	2 014 507	720 849
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 981	73 091
Summa	3 249 680	2 082 455

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	158 139	215 407
Konsultkostnader	64 969	-
Medlemsverksamhet	6 000	-
Summa	229 108	215 407

Konsultkostnader avser advokatkostnader.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	80 000	110 000
Övriga arvode	26 250	18 300
Sociala avgifter	15 751	43 892
Summa	122 001	172 192

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	10 302 388	10 302 388
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde om- och tillbyggnader	11 452 358	11 452 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 754 746	21 754 746
Ingående ackumulerad avskrivningar	-8 433 699	-7 939 755
Årets avskrivningar byggnad	-103 024	-103 024
Årets avskrivningar om- och tillbyggnader	-390 920	-390 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 927 643	-8 433 699
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 844 514	2 844 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 844 514	2 844 514
Utgående redovisat värde byggnader och mark	15 671 617	16 165 561

År 2023 ändrar föreningen avskrivningsplanen för byggnaden från 385 år till 1% per år. Fastigheten kommer att var helt avskriven år 2116.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	34 000 000	28 000 000	62 000 000
Summa	34 000 000	28 000 000	62 000 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fasträntekonto Swedbank	2 087 461	1 000 000
Fasträntekonto Swedbank	-	1 000 000
Summa	2 087 461	2 000 000

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1 512 154	1 283 379
Swedbank	1 000	14 090
Summa	1 513 154	1 297 469

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	4,61 %	2025-06-18	2025-06-18	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	3,76%	2026-01-23	2026-01-23	2 673 000	2 673 000
Swedbank Hypotek	0,85 %	2026-01-23	2026-01-23	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	1,32 %	2027-06-23	2027-06-23	3 660 104	3 660 104
Summa				11 333 104	11 333 104
Avgår kortfristig del				-2 000 000	-2 673 000
Varav långfristig del				9 333 104	8 660 104

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Ingen planerad amortering finns för föreningens lån. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 153 100	18 153 100
Varav obelånade	-2 208 000	-2 208 000
Ställda säkerheter	15 945 100	15 945 100

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Täta Tak, pågående tvist om utförande	767 313	-
Övriga skulder	9 214	9 214
Summa	776 527	9 214

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg,

Göran Lindborg

Johanna Nystram

Christina Hartzell

Lars Svensson

Nicodemus Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Thaha Osman
BoRevision AB
av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545169562

Dokument

919 Havet Årsredovisning 2024 digital sign .pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-04-25 13:20:38 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-30 15:54:13 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Göran Lindborg (GL)
symagiclife@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thor
Göran Arne Lindborg"
Signerade 2025-04-25 16:38:46 CEST (+0200)

Lars Svensson (LS)
lars.svensson.hd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Gösta Svensson"
Signerade 2025-04-25 13:25:04 CEST (+0200)

Johanna Nystram (JN)
johanna.214joy@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA NYSTRAM"
Signerade 2025-04-25 13:26:30 CEST (+0200)

Christina Hartzell (CH)
christina.hartzell@sparbankenboken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA HARTZELL "
Signerade 2025-04-25 13:29:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545169562

Nicodemus Nilsson (NN)

nicodemusnilsson90@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Håkan Nicodemus Nilsson"*

Signerade 2025-04-29 21:31:13 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"*

Signerade 2025-04-30 15:54:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havet, org.nr. 716438-4260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havet för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 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. Risker 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 Havet för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

THAHA OSMAN

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: b962774ca75ada[...]766e557edb98b

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-04-30 13:50:09 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne