

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Havtornet



Årsredovisning

för

Brf Havtornet

769619-4773

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Havtornet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-10-27 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2010-11-19. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-16.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Mål och visioner:

Att förvalta Brf Havtornets fastighet på ett sådant sätt att ett tryggt boende kan erbjudas medlemmarna.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2024-05-13. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Tony Balogh	Ordförande
Peter Engelsperger	Vice ordförande
Joel Lager	Sekreterare
Baraa Jawad	Ledamot
Fia Johannessen	Ledamot
Sara Mononen	Suppleant

Valberedning

Styrelsen har gemensamt i uppdrag att finna en valberedning

Revisor

Anna Christiansson Auktoriserad revisor KPMG AB

Förvaltning

Brf Havtornet har avtal med HSB om förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Föreningen har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kviberg 741:34. I denna byggnad finns 42 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 2 929 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är uppförd 2011 med värdeår 2011. Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa Försäkring AB med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen disponerar 27 st parkeringsplatser.

Lägenheterna har följande fördelning:

12 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2018-2048 och är aktuell. Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhållsplanen.

Utförda åtgärder:

2021	Genomförd OVK kontroll
2022	Installation av solceller
2022	Spolning av samtliga ledningsrör i huset
2023	Installation av laddstolpar till elbilsladdning
2023	Byte av vattenmätare
2024	Byte av DUC.ar (Data Under Central) i källaren

Planerade åtgärder:

För 2025 finns inga större planerade underhåll.

Samfällighet

Brf Havtornet är med i två samfällighetsföreningar för att bevaka samt tillvarata föreningens intressen via bland annat de fyra styrelsemöten som hålls varje år.

Öster om Bellevue GA:48 är den stora samfälligheten som arbetar för föreningar i området. Öster om Bellevue hanterar de delar av området som en enskild förening inte har ansvar för som exempelvis sopsug för avfallshantering och underhåll av gator.

Kommunen skall ges andelstal i gemensamhetsanläggningen med anledning av planbestämmelse om att viss kvartersmark skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Vi är också med i en mindre marksamfällighet, Kvibergs:11 GA:65 som sköts via Brf Åkerbäret, för de fyra föreningarna i vårt kvarter. Denna samfällighet hanterar bland annat skötsel av innergårdarna som planteringar, belysning, dagvattenledningar, cykelrum samt löpande underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi är fortsatt medlemmar i Bostadsrätterna, en organisation med säte i Stockholm. De hjälper oss med juridiska frågor och är ett stöd i olika frågor.

Brf Havtornet förfogar över en egen hemsida där man kan hitta grundläggande information om föreningen. Vår främsta väg för att nå ut med information till medlemmarna sker via vår grupp på Facebook samt den medlemsinfo som vi lägger i pappersform i brevlådorna vilket sker efter varje styrelsemöte.

Vi lånade under 2023 ut en miljon kronor till SEB då inlåningsräntan var gynnsam. Föreningen erhöll under året ca 40 000 kr i ränta. Utlåningsräntan förändrades under 2024 på ett sådant sätt att vi förde över pengarna till vårt ordinarie bankkonto igen.

Vårt hus utsattes under hösten 2024 för ett flertal inbrott. Som en konsekvens av detta tog vi bort automatiska dörröppnare liksom portkoder för att förhindra fler inbrott.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal medlemmar vid årets slut	67

Under verksamhetsåret har fyra (4) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Ekonomi

Som en följd av bland annat kriget i Ukraina men också andra händelser i världen har det rått och råder viss osäkerhet kring ekonomin vilket indirekt påverkar Brf Havtornet i form av högre räntor. Vi har tre lån hos SEB som vi kontinuerligt under alla år har amorterat på samt också sett till att höja månadsavgiften för varje år med två (2) procent.

För 2025 blev det nödvändigt att höja avgiften med fem (5) procent men vi bedömer att höjningen för 2026 åter bör kunna hamna på två (2) procent.

Ett av de tre lånen fick ändrad ränta i mellandagarna 2024 vilket innebar en höjning från 0,93 procent till strax under tre (3) procent och därmed en ökad kostnad. Brf Havtornets andra lån ligger båda på 4,50 procent. Det kommer att villkorsändras den 28 oktober 2025. Med all säkerhet kommer det att bli en sänkning och den slår igenom på allvar under verksamhetsåret 2026.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Balansomslutning Tkr	89 660	90 857	91 531	91 868
Nettoomsättning Tkr	2 315	2 298	2 211	2 206
Resultat efter finansiella poster Tkr	-829	-272	40	42
Soliditet (%)	79,3	79,2	78,9	78,6
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	734	718	648	635
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	92,9	90,3	0,0	0,0
Skuldsättning kr/kvm upp med BR	6 160	6 291	6 422	6 554
Skuldsättning kr/kvm	6 160	6 291	6 422	6 554
Sparande kr/kvm *	90	203	0	0
Räntekänslighet (%) *	8,4	8,8	0,0	0,0
Energikostnad kr/kvm *	139	114	0	0

Förklaring till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna

- Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning

- Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

- Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

- Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% total skuld dividerat med föreningens årsavgifter

- Energikostnad - Kostnad för el, värme och vatten (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

Upplysning vid förlust:

Osäkerheten kring det rådande ränteläget gör det svårt att hitta rätt nivå vad gäller månadsavgifter. För verksamhetsåret 2025 sker en större höjning av månadsavgifterna utöver det som Brf Havtornet har gjort under en lång rad av år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 415 000	19 645 000	2 351 859	-2 194 621	-271 603	71 945 635
Avsättning fond enl stadgar			380 000	-380 000		0
Ianspråktagande fond			-278 875	278 875		0
Balanseras i ny räkning				-271 603	271 603	0
Årets resultat					-829 473	-829 473
Belopp vid årets utgång	52 415 000	19 645 000	2 452 984	-2 567 349	-829 473	71 116 162

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 466 224
avsättning fond enl stadgar	-380 000
ianspråktagande fond	278 875
årets förlust	-829 473
	-3 396 822

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 396 822
	-3 396 822

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 314 569	2 298 090
Övriga rörelseintäkter		0	31 350
Summa rörelseintäkter		2 314 569	2 329 440
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 565 510	-1 080 914
Övriga externa kostnader	4	-136 305	-127 809
Personalkostnader	5	-68 995	-63 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 459	-791 196
Summa rörelsekostnader		-2 586 269	-2 063 394
Rörelseresultat		-271 701	266 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 765	2 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 537	-539 939
Summa finansiella poster		-557 772	-537 650
Resultat efter finansiella poster		-829 473	-271 604
Resultat före skatt		-829 473	-271 604
Årets resultat		-829 473	-271 604

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	87 186 598	87 965 999
Inventarier, verktyg och installationer	7	312 729	348 787
Summa materiella anläggningstillgångar		87 499 327	88 314 786

Summa anläggningstillgångar

87 499 327

88 314 786

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 363
Övriga fordringar		26 760	307 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 323	471 416
Summa kortfristiga fordringar		153 083	780 955

Kassa och bank

Kassa och bank		2 007 869	1 761 664
Summa kassa och bank		2 007 869	1 761 664
Summa omsättningstillgångar		2 160 952	2 542 619

SUMMA TILLGÅNGAR

89 660 279

90 857 405

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 060 000	72 060 000
Fond för yttre underhåll	8	2 452 984	2 351 859
Summa bundet eget kapital		74 512 984	74 411 859
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 567 349	-2 194 621
Årets resultat		-829 473	-271 604
Summa fritt eget kapital		-3 396 822	-2 466 225
Summa eget kapital		71 116 162	71 945 634
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	5 930 000	12 001 388
Summa långfristiga skulder		5 930 000	12 001 388
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	12 113 388	6 426 048
Leverantörsskulder		112 903	81 189
Skatteskulder		7 058	73 332
Övriga skulder		1 194	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		379 574	329 814
Summa kortfristiga skulder		12 614 117	6 910 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 660 279	90 857 405

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-271 701	266 046
Justeringar för avskrivningar	6, 7	815 459	791 196
Erhållen ränta		48 765	2 289
Betald ränta		-605 923	-537 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-13 400	522 126
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 363	-2 363
Förändring av kortfristiga fordringar		625 509	-463 284
Förändring av leverantörsskulder		31 714	7 241
Förändring av kortfristiga skulder		-15 934	-27 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten		630 252	36 428
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7	0	-360 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-360 581
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	9	-384 048	-384 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-384 048	-384 048
Årets kassaflöde		246 204	-708 201
Likvida medel vid årets början		1 761 664	2 469 866
Likvida medel vid årets slut		2 007 868	1 761 665

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift, tillägg för kabel-tv och bredband, tillägg för vatten, tillägg för mätavgift.

Anläggningstillgångar

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

Byggnader	Linjär plan	100 år
Solceller		25 år
Laddstolpar elbilsladdning		10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 973 377	1 934 684
Hyror parkeringsplatser	149 850	145 350
Kabel-tv och bredband	111 888	111 888
Mätavgifter	8 568	8 568
Vatten	56 148	48 433
Elproduktion	8 332	14 014
Laddstolpar	13 838	0
Övriga intäkter och intäktsreduktioner	-7 432	35 153
	2 314 569	2 298 090

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	202 788	108 550
Serviceavtal	106 703	87 771
El- och nätavgifter	55 463	41 147
Elförbrukning	25 849	38 212
Fjärrvärme	247 312	190 096
Vatten och avlopp	78 730	64 383
Fastighetsförsäkringar	40 398	36 564
Avgift för samfällighet	196 906	221 522
Kabel-tv och bredband	109 172	109 172
Fastighetsskatt	68 460	66 738
	1 131 781	964 155
Reparationer		
Entreer/trappuppgång	0	1 675
El	0	5 962
Värme	90 462	30 711
Porttelefon/tele/tv/fiber	9 350	1 299
Hissar	0	1 751
Självrisk enligt försäkringsbrev	30 103	0
Skador/vattenskador	24 939	0
	154 854	41 398
Periodiskt underhåll		
Installationer	0	39 376
Värme	237 625	0
Hissar	41 250	0
Ventilation/OVK	0	35 985
	278 875	75 361
	1 565 510	1 080 914

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Administration och förbrukning	8 127	7 179
Ersättning till revisor	24 500	23 250
Föreningskostnader	5 193	6 092
Ekonomisk förvaltning	78 474	72 696
Mätkostnader	7 616	7 402
Bankkostnader	5 935	4 731
Övriga förvaltningskostnader	6 460	6 459
	136 305	127 809

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden till styrelsen	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 495	15 175
Summa	68 995	63 475

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 685 020	95 685 020
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 685 020	95 685 020
Ingående avskrivningar	-7 719 021	-6 939 620
Årets avskrivningar	-779 401	-779 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 498 422	-7 719 021
Utgående redovisat värde	87 186 598	87 965 999
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
	79 600 000	79 600 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	79 600 000	79 600 000
	79 600 000	79 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	360 581	0
Inköp	0	360 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 581	360 581
Ingående avskrivningar	-11 794	0
Årets avskrivningar	-36 058	-11 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 852	-11 794
Utgående redovisat värde	312 729	348 787

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	2 351 859	2 047 220
Avsättning enligt stadgar	380 000	380 000
Ianspråktagande årets åtgärder	-278 875	-75 361
	2 452 984	2 351 859

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	2,98%	2026-12-28	6 154 000	-112 000	6 042 000
SEB	4,50%	2025-10-28	6 153 436	-112 048	6 041 388
SEB	4,50%	2025-10-28	6 120 000	-160 000	5 960 000
Kortfristig del av skuld			-6 426 048		-12 113 388
			12 001 388	-384 048	5 930 000
Planenlig amortering 2-5 år ca					1 536 192

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	22 940 000	22 940 000
	22 940 000	22 940 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga nu kända händelser.

Göteborg 7 - 4 - 2025



Tony Balogh
Ordförande



Peter Engelsperger
Ledamot



Baraa Jawad
Ledamot



Joel Lager
Ledamot



Fia Johannessen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 04 - 08



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havtomet, org. nr 769619-4773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havtomet för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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 händelsema 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 Bostadsrättsföreningen Havtornet för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Göteborg den 8/4 2025

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor