

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Havsbrisen
Org nr: 769640-4164

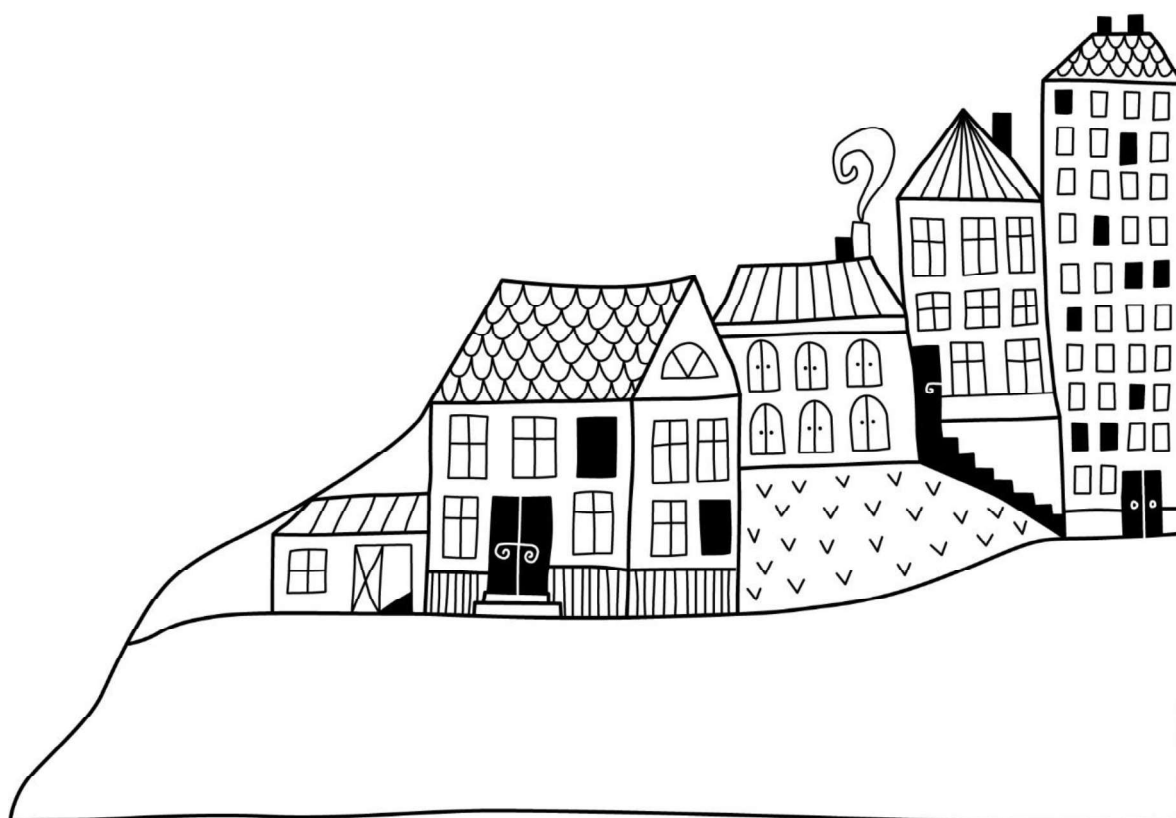
2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Havsbrisen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 Norrtälje kommun i Stockholms län.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-04. Ekonomisk plan registrerades 2024-12-10.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 083 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 0 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrtälje Åkeriet 1, i Norrtälje Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 82 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 2025. Fastighetens adress är Pilgatan 2-8, 8A, Sjöfartsgatan 5, Brännäsgatan 6 och Östra Rögårdsgatan 11-17, 13A, 15A-B, 17A i Norrtälje.

I Norrtälje hamn vann Riksbyggen en markanvisningstävling 2016 och där har Riksbyggen uppfört en byggnad med 6 trapphus i 4-6 våningar med sammanlagt 82 lägenheter samt 2 st hyreslokaler. Föreningen delar gård och garage med intilliggande Bonum Brf Havslängtan genom Åkeriets Samfällighetsförening. I garaget finns 82 bilplatser varav Havsbrisen har 44 st. 13 platser är besöksplatser.

Fastigheten blev klar och inflyttning påbörjades i slutet av mars 2025.

Föreningen har anslutits till en fordonspool via OurGreenCar avseende elbil och 8 elcyklar, från inflytt och i 5 år.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning, Norrtälje Åkeriet GA:1, har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov gällande garage (underjordiskt), gårds- och grönytor, dagvatten- och dräneringsanläggning, samt cykelverkstad.



Styrelsen har tecknat ett s.k. Riksbyggensavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor.

Detta innebär bland annat att Riksbyggen betalar ränte- och kreditivkostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till så kallad avräkningsdag. Riksbyggen köper även in alla osålda lägenheter på avräkningsdagen. Denna infaller fem månader efter godkänd slutbesiktning. Riksbyggen har köpt alla osålda lägenheter i augusti 2025.

Enligt RB-avtalet tillfaller överskott Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen. Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter samt avsättning till fonder, ger en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen. RB Brf Havsbrisen fick godkänd slutbesiktning i mars 2025.

Underhållsplan: Föreningens har en aktuell underhållsplan.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Bengt Westman	Ordförande	Stiftarna
Fredrik Andersson	Ledamot	Stämman
Jan-Erik Tillman	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Helena Ersson	Suppleant	Stiftarna
Gösta Ohlsson	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	Stämman
Hans Olsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
Borev Revision AB utser revisorssuppleant		Stämman
Mikael Lundin		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det rådande marknadsläget har medfört att försäljning av lägenheterna till slutkund inte har skett i den takt som tidigare planerats. Med ändring av punkt 8.2 i RB-avtalet senareläggs avräkningen och kommer att genomföras efter det att Brf:s lån slutplacerats hos bank. Riksbyggens åtagande under den förlängda avräkningsperioden är lika vad som tidigare avtalats i RB-avtalet.

Intäkter och kostnader (exklusive avskrivningar) tillfaller Riksbyggen under perioden fram till avräkningen.

Föreningen har fått anstånd med entreprenadfakturan tills lånen slutplaceras. För att slutplacering ska ske behöver 70% av lägenheterna vara sålda till fysiska personer.

Riksbyggen har köpt alla osålda lägenheter i augusti 2025. På bokslutsdagen var samtliga 82 lägenheter sålda, varav 11 upplåtna till fysisk person, vilket motsvarar 13,4%.

Föreningen har under verksamhetsåret gått över till K3-regelverket.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 9 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	186	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-3 083	0	0	0
Soliditet %*	78	100	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	14	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	25	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	74	-	-	-
Sparande kr/kvm*	0	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	0	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	0	-	-	-
Räntekänslighet %*	0	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

För 2024/2025 är resultat förutom avskrivningar 0, och föreningen har inte placerat lån, därmed blir nyckeltalen som sparande, skuldsättning och räntekänslighet 0. Årsavgifter är missvisande då föreningen ej fått in fullständiga årsavgifter under 2024/2025.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.



Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 3 083 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 0 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Avräkningen med Riksbyggen kommer att genomföras efter det att Brf:s lån slutplacerats hos bank. Alla intäkter och kostnader (förutom avskrivningar) fram till dess tillfaller Riksbyggen. Framtida finansiering av ekonomiska åtaganden är i dagsläget planerat enligt ekonomisk plan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	81 400	0	0	0
Reservering underhållsfond		47 917	-47 917	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	294 873 600			
Årets resultat				-3 083 120
Vid årets slut	294 955 000	47 917	-47 917	-3 083 120

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-3 083 120
Årets fondreservering enligt stadgarna	-47 917
Summa	-3 131 037

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 131 037**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	185 992	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	802 601	6 638
Summa		988 593	6 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-722 852	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 741	-6 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 083 120	0
Summa rörelsekostnader		-4 071 713	-6 639
Rörelseresultat		-3 083 120	-2
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	1
Summa finansiella poster		0	1
Resultat efter finansiella poster		-3 083 120	0
Årets resultat		-3 083 120	0



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	371 483 880	0
Summa materiella anläggningstillgångar		371 483 880	0
Summa anläggningstillgångar		371 483 880	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 9	105 897	0
Övriga fordringar	Not 10	1 373 930	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	259 654	247
Summa kortfristiga fordringar		1 739 481	247
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	745 939	81 527
Summa kassa och bank		745 939	81 527
Summa omsättningstillgångar		2 485 421	81 774
Summa tillgångar		373 969 301	81 774



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 955 000	81 400
Fond för yttre underhåll		47 917	0
Summa bundet eget kapital		295 002 917	81 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−47 917	0
Årets resultat		−3 083 120	0
Summa fritt eget kapital		−3 131 037	0
Summa eget kapital		291 871 880	81 400
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	Not 13	62 322	0
Summa långfristiga skulder		62 322	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 14	220 263	374
Övriga skulder	Not 15	22 574 034	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	59 240 802	0
Summa kortfristiga skulder		82 035 099	374
Summa eget kapital och skulder		373 969 301	81 774



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 083 120	-2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 083 120	0
	0	-2
Erhållen ränta	0	1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 739 235	128
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	82 034 725	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 295 491	128
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-374 567 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-374 567 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Mottagna depositioner	62 322	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	294 873 600	81 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	294 935 922	81 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	664 413	81 528
Likvida medel vid årets början	81 527	-1
Likvida medel vid årets slut	745 939	81 527



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året som föreningen redovisar enligt K3.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	40
Fasad och fönster	Linjär	50
Stammar	Linjär	60
Hiss	Linjär	25
El	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Styr- och regler inkl solceller och laddstolpar	Linjär	15
Stomme	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder *	140 017	0
Hyror, lokaler	37 686	0
Vattenavgifter **	520	0
Elavgifter **	1 006	0
Övriga ersättningar - Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 762	0
Summa nettoomsättning	185 992	0

* i årsavgift, bostäder ingår värme, tv/bredband och kallvatten.

** avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Övriga rörelseintäkter - Intäkter från RB avseende styrelserummet	1 496	6 641
Avräkning med Riksbyggen räkenskap 2024–2025	801 105	0
Summa övriga rörelseintäkter	802 601	6 638

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Försäkringspremier	-53 619	0
Kabel- och digital-TV	-65 875	0
Serviceavtal	-14 890	0
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-31 538	0
Vatten	-221 025	0
Fastighetsel	-73 023	0
Uppvärmning	-146 211	0
Sophantering och återvinning	-116 671	0
Summa driftskostnader	-722 852	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-233 045	0
IT-kostnader (styrelserummet)	-3 288	-4 859
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 762	0
Telefon och porto	-396	0
Bankkostnader	-2 000	-1 781
Summa övriga externa kostnader	-265 741	-6 639



Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 083 120	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 083 120	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	320 567 000	0
Mark	54 000 000	0
	374 567 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	374 567 000	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 083 120	0
	-3 083 120	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 083 120	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	371 483 880	0

Varav

Byggnader	317 483 880	0
Mark	54 000 000	0

Not 9 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	26 987	0
Kundfordringar	78 910	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	105 897	0

Not 10 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Momsfordringar *	564 718	0
Andra kortfristiga fordringar **	8 107	0
Avräkning med Riksbyggen räkenskap 2024–2025	801 105	0
Summa övriga fordringar	1 373 930	0

* Varav investeringsmoms 574 034 kr (tillfaller Riksbyggen)

** Fordran Brf Havslängtan (fjärrvärme augusti)

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 076	0
Förutbetalda driftkostnader	25 230	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 457	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 175	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 716	247
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 654	247

Not 12 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Transaktionskonto	745 939	81 527
Summa kassa och bank	745 939	81 527

Not 13 Övriga långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Mottagna depositioner	62 322	0
Summa övriga långfristiga skulder	62 322	0

Not 14 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	220 263	374
Summa leverantörsskulder	220 263	374

Not 15 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld Riksbyggen, Revers för förvärv av fastigheten	22 000 000	0
Skuld Riksbyggen, Investeringsmoms	574 034	0
Summa övriga skulder	22 574 034	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna elkostnader	12 667	0
Upplupna värmekostnader	18 832	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*	59 153 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	56 053	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 240 802	0

* Varav 59 153 000 kr avser entreprenad.

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	0	0

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Per 2025-11-11 är 22 lägenheter av 82 sålda till slutkund samt 60 lägenheter köpta av Riksbyggen.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-12

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter



Bengt Westman,



Fredrik Andersson,



Jan-Erik Tillman,

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.



Sanna Lindqvist
Borev Revision AB



Hans Olsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562199786

Dokument

310109 ÅR för underskrift

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-11-13 09:15:35 CET (+0100) av Johanna Jangland (JJ)

Färdigställt 2025-11-20 11:39:53 CET (+0100)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)

Riksbyggen

Signerare

Bengt Westman (BW)



Bengt Westman

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT OVE WESTMAN"

Signerade 2025-11-19 09:48:13 CET (+0100)

Fredrik Andersson (FA)



Fredrik Andersson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK ANDERSSON"

Signerade 2025-11-13 09:33:50 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562199786

Jan-Erik Tillman (JT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIK TILLMAN"
Signerade 2025-11-13 11:51:58 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)
Borev Revision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2025-11-19 13:08:27 CET (+0100)

Hans Olsson (HO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS OLSSON"
Signerade 2025-11-20 11:39:53 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Havsbrisen, org.nr 769640-4164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Havsbrisen för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Havsbrisen för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Enköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans Olsson
Förtroendevald revisor



Document summary

COMPLETED BY ALL: 20.11.2025 11:30	DOCUMENT NAME: RB Brf Havsbrisen revisionsberättelse 2024-2025.pdf 2 pages
SENT BY OWNER: Borev Revision • 19.11.2025 13:02	SHA-512: 4cca843eccc3ae6bd41b11234c9602785f8a8121b5733f 3e48b85d627aa751917a8c45dfc841638f034134f7064d 5f92463a7eecb097e40c1c3bb86ffe46d9ed
DOCUMENT ID: B1xExf4jgWl	
ENVELOPE ID: BJmlMEixWg-B1xExf4jgWl	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lind kvist	Signed	19.11.2025 13:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
	Authenticated	19.11.2025 13:08	Low	IP: 95.140.187.181
2. HANS OLSSON	Signed	20.11.2025 11:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/07/01)
	Authenticated	20.11.2025 11:08	Low	IP: 2001:2043:b83a:4600:69df:e774:f9c:a7e6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PADES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Riksbyggen Bostadsrättsförening Havsbrisen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Havsbrisen i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

