

Bostadsrättsföreningen Norra Hamnkaptenen

Org.nr: 769639-4233

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Hamnkaptenen, 769639-4233 , med säte i Enköping kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-10-01 - 2025-09-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheten/samfälligheterna/gemensamhetsanläggning Bredsandsskogens samfällighetsförening och Enköping Bredsand GA 8.

Styrelse		Vald t o m föreningsstämman
Ordförande	Kamil Bienkowski	2026
Ledamot	Malin Ploman Nelsäter	2026
Ledamot	Jesper Rhodin	2026
Ledamot	Andreas Uskali Wassler	2026
Suppleant	Kristina Sohlberg	2026
Suppleant	Robin Söderlind	2026

Revisor

Revisor	Clas Pettersson
	Skedevi Torpa Revision och ekonomikonsult AB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ovanstående.
Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bredsand 1:352 i Enköpings kommun med därpå uppförd/-a byggnad/-er med 12 lägenheter och inga lokaler. Byggnaderna är uppförda 2021-2022 och består av sex parhus med tillhörande carport och förråd. Fastighetens adress/-er är Galeonsvägen 8 A-B, 10 A-B, 12 A-B, 14 A-B, 16 A-B, 18 A-B

Föreningen upplåter 12 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt (Nyttjanderätt om BF) samt 0 lägenheter, 0 lokaler samt 0 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	0	0	0	0	12

Total tomtarea:	4912	kvm
Total bostadsarea:	1752	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1752	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-01-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

FF Fastighetsservice AB har under året anlitats för den ekonomiska förvaltningen.

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78356 kr (0) och planerat underhåll för 0 (från bokföring) kr (0) eftersom föreningen är nybyggd. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Enligt föreningens ekonomiska plan ska det avsättas 87 600 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 50 kr per kvm.

Eftersom byggnaderna är helt nya bör det inte föreligga något underhållsbehov inom överskådlig framtid. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Det återstår, vid utgången av räkenskapsåret, arbeten av husen och pumphuset av byggfirman som byggde husen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-03-30. Extra föreningsstämmor hölls 2025-01-26 och 2025-04-28.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-07-01 då avgifterna höjdes med cirka 6 %.

I årsavgiften ingår carport och förråd. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter en schablonkostnad för vattenpå 1 300 kr (höjdes med 300 kr/mån från 2025-07-01).

Under året identifierade styrelsen en vattenläcka i markledningen utanför fastigheten. Extern kompetens anlätades för att lokalisera och åtgärda läckan. Läckan bedöms ha påverkat föreningens vattenförbrukning under en period, vilket har beaktats vid justering av vattenavgifterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vattenavgifterna är justerade efter den tidigare förbrukningen p g a vattenläckan. Styrelsen följer förloppet och kommunens justeringar av avgift.

Medlemsinformation

0 överlåtelse har skett under året. Vid räkenskapsårets ingång var medlemsantalet 22 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22. En andrahandsupplåtelse har godkänts under året.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	1 318	958	459	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 425	829	- 8 206	- 6 449
Sparande / kvm	65	781	-4 505	
Soliditet, %	60	60	57	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	752	547	262	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	36	100	
Driftkostnad / kvm	138	149	43	
Energikostnad / kvm	82	103	13	
Skuldsättning / kvm	10 562	10 616	10 469	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 562	10 616	10 469	
Räntekänslighet	14.0	19.4	40.0	
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1				

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024/2025. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Avgifterna höjdes senast 2025-07-01 och fler höjningar kan bli aktuella under nästkommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 043 078	- 8 270 826	829 387
Disposition enligt föreningsstämma		829 387	-829 387
Avsättning till underhållsfond		-87 600	
Anspråktagande av underhållsfond			
Balanseras i ny räkning			
Årets resultat			- 424 852
Vid årets slut	36 043 078	- 7 529 039	- 424 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 529 039
Årets resultat före fondförändring	- 424 852
Summa över/underskott	- 7 953 891

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsätts enligt ekonomisk plan	87 600
Balanseras i ny räkning	- 8 041 491
Totalt	- 7 953 891

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

Resultaträkning

	Not	2024-10-01 2025-09-30	2023-10-01 2024-09-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 318 091	957 600
Övriga rörelseintäkter	3	5 279	1 687 585
Summa rörelseintäkter		1 323 370	2 645 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-319 842	-260 925
Övriga kostnader	5	-104 666	-103 190
Avskrivning av anläggningstillgångar		-538 434	-538 428
Summa rörelsekostnader		-962 942	-902 543
RÖRELSERESULTAT		360 428	1 742 642
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		24	0
Räntekostnader		-785 304	-913 255
Summa finansiella poster		-785 280	-913 255
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-424 852	829 387
RESULTAT FÖRE SKATT		-424 852	829 387
ÅRETS RESULTAT		-424 852	829 387

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-09-30	2024-09-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	46 586 289	47 124 723
Summa materiella anläggningstillgångar		46 586 289	47 124 723
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 586 289	47 124 723
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 506	37 975
Summa kortfristiga fordringar		34 506	37 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		233 849	307 625
Summa kassa och bank		233 849	307 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		268 355	345 600
SUMMA TILLGÅNGAR		46 854 644	47 470 323

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-09-30	2024-09-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 640 000	29 640 000
Uppskrivningsfond		6 403 078	6 403 078
Fond för yttre underhåll		87 600	0
Summa bundet eget kapital		36 130 678	36 043 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 529 039	-8 270 826
Årets resultat		-424 852	829 387
Summa fritt eget kapital		-7 953 891	-7 441 439
SUMMA EGET KAPITAL		28 176 787	28 601 639
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån		0	18 598 500
Summa långfristiga skulder		0	18 598 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	18 598 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		0	27 561
Övriga skulder	7	40 000	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	133 857	202 623
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	18 504 000	0
Summa kortfristiga skulder		18 677 857	270 184
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 677 857	270 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 854 644	47 470 323

Kassaflödesanalys

Not	2024-10-01 2025-09-30	2023-10-01 2024-09-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	360 428	1 742 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	538 434	538 428
Summa	898 862	2 281 070
Erhållen ränta	24	0
Erlagd ränta	-785 304	-913 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	113 582	1 367 815
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	3 469	-37 975
Ökning av rörelseskulder	18 407 674	-2 211 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 524 725	-881 888
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-18 598 500	349 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 598 500	349 500
Årets kassaflöde	-73 775	-532 388
Likvida medel vid årets början	307 625	790 013
Likvida medel vid årets slut	233 849	307 625

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	125
Stomkompletteringar, innerväggar m m	40-50
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m m	25-40
Yttre ytskikt, fasader, yttertak m m	40-50
Inre ytskikt, maskinell utrustning m m	10-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter bostäder	1 162 800	921 595
Avgift andrahandsupplåtelse	490	0
Debiterade vattenkostnader	154 800	36 000
Öresutjämning	1	5
Totalt årsavgifter och hyror	1 318 091	957 600

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Övriga intäkter	5 279	1 687 585
Totalt övriga rörelseintäkter	5 279	1 687 585

Not 4. Driftskostnader

	2024/2025	2023/2024
Vatten och avlopp	143 926	174 728
Fastighetsförsäkring	61 964	45 328
Gemensamhetsanläggningar	35 596	11 201
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	23 280
Reparationer	78 356	0
Fastighetsel	0	6 388
Totalt driftskostnader	319 842	260 925

Not 5. Övriga kostnader

	2024/2025	2023/2024
Arvode ekonomisk förvaltning	42 380	23 763
Förvaltningskostnader	42 793	58 262
Revisionsarvode	16 250	19 000
Bankkostnader	3 243	2 165
Totalt övriga kostnader	104 666	103 190

Not 6. Byggnader och mark	2025-09-30	2024-09-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	40 626 130	40 626 130
Anskaffningsvärde mark	948 032	948 032
Utgående anskaffningsvärden	41 574 162	41 574 162
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnader	- 852 517	- 314 089
Årets avskrivning på byggnader	- 538 434	- 538 428
Utgående avskrivningar	-1 390 951	-852 517
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	6 403 078	6 403 078
Utgående uppskrivningar	6 403 078	6 403 078
Utgående redovisat värde	46 586 289	47 124 723
Varav		
Byggnader	39 235 179	39 773 613
Uppskrivningar	6 403 078	6 403 078
Mark	948 032	948 032
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 262 000	20 262 000
Taxeringsvärde mark	4 794 000	4 794 000
	25 056 000	25 056 000

Not 7. Övriga skulder	2025-09-30	2024-09-30
Övriga skulder	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000

Skuld till byggherren Ecobo AB som avser innehållen ersättning för icke utfört arbete enligt avtal.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-09-30	2024-09-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	-25 562	-25 692
Förutbetalda intäkter	-108 295	-80 550
Upplupna revisionsarvoden	0	0
Upplupna driftskostnader	0	-96 380
Summa	-133 857	-202 622

Not 9. Ställda säkerheter	2025-09-30	2024-09-30
Enköping Bredsand 1:352	27 650 000	27 650 000
Summa:	27 650 000	27 650 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-09-30	Belopp 2025-09-30	Belopp 2024-09-30
SEB 47543150	2026-03-28	4,21 %	18 157 000	18 249 000
SEB 48380352	2026-03-28	4,27 %	347 000	349 500
Summa skulder till kreditinstitut			18 504 000	18 598 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 504 000	0
			0	18 598 500

Underskrifter

Enköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kamil Bienkowski
Ordförande

Malin Ploman Nelsäter
Ledamot

Jesper Rhodin
Ledamot

Andreas Uskali Wassler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Skedevi Torpa Revision och ekonomikonsult AB
Clas Pettersson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 december 2025



769639~1.PDF

(2815003 byte)

SHA-512: 0795c1fe872fc3fc1f80d2d39ac61ed896830
2b5a6042cb7e0f536ea3b9246ae1f6cecd8c03d606c844
0f28148f39d151b2ba1c36386eafe3de2caa50bc0407e

Underskrifter

2025-12-19 06:15:11 (CET)



Andreas Uskali Wassler

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-18 19:55:54 (CET)



Hans Erik Jesper Rhodin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-18 19:56:55 (CET)



Kamil Krzysztof Bienkowski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-18 19:49:16 (CET)



Malin Ploman Nelsäter

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-19 09:18:14 (CET)



Clas Olov Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning brf Norra Hamnkaptinen 2024/2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

104eca78f4e9999125fa7bd49594099e5557d8aca11de250f894239a221d035353be66d8cd4fbffe42a200dc81c6c3f71abb36f8a28cd570834ba4069a836a3

9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Hamnkaptenen

Org.nr 769639-4233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Hamnkaptenen för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30.

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 2025-09-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

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 händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Hamnkaptenen för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Vingåker /

Clas Pettersson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 december 2025



Brf Norra Hamnkaptenen 241001-250930
Revisionsberättelse.pdf
(102385 byte)
SHA-512: 4224281f919ceb10e248f4df597bd602cba64
2442163d2f6763b57ee5c1960cb04ef8188d64c485aed9
ab639e0855711b678a550cf9cdeb0a9f65c7a7ae72081f

Underskrifter

2025-12-19 09:18:52 (CET)



Clas Olov Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024/2025 Brf Norra Hamnkaptenen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

04784a3fd2e838035e98ab14195c4990fd4bd34fcd86d3f6b4b6d1327b2b947824ced2f5b7d3ab9698a076151d8824342b59161931f1462217950d157d738f28



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.