

Årsredovisning 2021



Brf Havsörnen

Org nr 769607-7077

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen, med säte i Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen registrerades den 6 november 2001 hos Bolagsverket och dess senaste stadgar registrerades den 11 december 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2002 fastigheten Göteborg Källtorp 123:2. Fastigheten omfattar ett flerbostadshus som inrymmer totalt 25 st lägenheter, varav 1 st avser hyresrätt och 24 st har upplåtits med bostadsrätt, samt en lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 1 508 kvm, varav 1 453 kvm avser bostadsrätter. Lokalytan är 21 kvm.

Lägenhetsfördelning

19 st	2 rok
6 st	3 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Föreningens lokaler

Verksamhet:	Yta:	Löptid:
Hobbyrum	21 kvm	3 mån

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppfördes 1948 i dåtidens arkitektoniska funktistil, bestående av tre våningar samt källare och vind, fyra trapphus, 24 st lägenheter och några lokaler.

Brf Havsörnen ligger i omedelbar närhet till Delsjöns naturreservat, med skogen som närmsta granne och möjlighet till naturnära aktiviteter för medlemmarna.

2010 utfördes en ombyggnad av en lokal i markplan till bostadsrätt. I källaren finns en lokal för uthyrning till föreningsmedlemmar, därutöver gemensam tvättstuga samt två stora och två små cykelförråd. Samtliga boende har både källare och vindsförråd.

Föreningen förfogar över 4 st P-platser. Utöver dessa finns möjlighet att hyra P-plats hos 2 st närliggande föreningar. Avgiftsfri parkering på gatan är tillåtet i mån av plats.

Flera större renoveringar har genomförts.

1992 installerades nya spillvattenstammar och tappvattenledningar i vertikala schakt. Kök och badrum renoverades helt inklusive nya spillvattenrör i bjälklaget. Yttertaket och delar av elanläggningen byttes ut.

Huset är ursprungligen självdrags ventilerat men kompletterades med individuella spisfläktar. Lägenhetsfönster och balkongdörrar byttes ut.

2011 byttes resterande spillvattenstammar vilket inkluderade spillvattenrör i källarens bottenplatta. Vidare anlades dränerings- och dagvattensystem runt hela huset.

2016 utfördes en fullständig fasadrenovering och samtliga äldre källarfönster byttes ut till moderna energifönster. Åtgärden inkluderade även en tilläggsisolering vilket bidrog till ett jämnare inomhusklimat och lägre energianvändning.

2017 byttes samtliga uteluftsventiler.

Radonbesiktning är utförd med godkänt resultat. Radonhalten uppmättes till ca 80 Bq/m³ vilket ligger klart under gränsvärdet 200 Bq/m³.

OVK utförs regelbundet, senast 2017 med godkänt resultat.

Energideklaration är utförd 2019 och husets energianvändning är ca 20% lägre än liknande typhus i samma region. Styrelsen implementerar när det är ekonomiskt fördelaktigt med åtgärder för att ytterligare minska el och fjärrvärmeanvändningen.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för 2021 uppgår till 1 459 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaden har värdeår 1993.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 40 800 000 kr, varav byggnadsvärde 19 400 000 kr och markvärde 21 400 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel och med Vinga Städ om trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 768 kr/kvm.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10. Under året har föreningen amorterat 2 516 000 kr.

Avsättning till yttre fond

Enligt underhållsplanen från 2014 bör avsättning till fastighetsunderhåll göras med ca 550 000 kr per år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2021 haft följande sammansättning:

Mircea Abrahamsson	Ledamot	Ordförande
Johan Olofsson	Ledamot	Kassör
Ulf Sjödin	Ledamot	Sekreterare
Lars Örnemark	Ledamot	
Dag Simonsson	Ledamot	

Förenings firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Föreningsstyrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten utöver årsstämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisor

Dan Engström

Dan Engström Revisionsbyrå AB

Valberedning

Johan Wettergren

Hans Lemner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Polering av terrazzo golv i samtliga trapphus.

För övrigt har endast mindre reparationer utförts.

Föreningen har anordnat de 2 st sedvanliga städdagarna under våren och hösten.

Avgifterna lämnades orörd och inga höjningar är planerade för år 2022.

1 st hyresrätt har ombildats till bostadsrätt.

4 st bostadsrätter har bytt ägare under det gångna året.

Medlemsmöröstning innebärande att en uteplats med markplattor och bänk ska anläggas på södersidan.

Reparation och underhåll 2022

Planerat underhåll enligt underhållsplan och tillkommande mindre entreprenader förväntas bestå av:

Förbättring av dränering på norrsida mot skogsparti.

I samband med detta anordnande av uteplats på södersidan.

Installation av tidreläer för belysning i källaren.

Byte av samtliga 4 st entrépartier på norrsidan, där det bedöms vara önskvärt med en arkitektonisk utformning som bättre överensstämmer med husets ursprungliga karaktär.

I samband med detta eventuellt även byte av skalskyddsystem till modernare tappning med digitala brickor i stället för nycklar.

Nya avtal

Lån har omförhandlats med Nordea.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 31 (30) medlemmar. 7 (7) medlemmar har tillkommit och 6 (5) medlemmar har utträtt under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 32 (32) medlemmar.

Under året har 3 (5) lägenheter överlåtits och 1 hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 226	1 260	1 265	1 260
Resultat efter finansiella poster	-244	79	61	-174
Soliditet (%)	77,95	64,79	64,04	62,73
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,85	1,20	1,16	1,08
Fastighetslån kr / kvm	2 665	4 333	4 502	4 744

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetslån/kvm

Fastighetslån per kvm boyta vid årets utgång.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 543 166	5 554 617	1 323 857	-5 722 019	78 685	12 778 306
Ökning av insatskapital	519 503	2 400 497				2 920 000
Disposition av föregående års resultat:			500 000	-421 315	-78 685	0
Årets resultat					-243 979	-243 979
Belopp vid årets utgång	12 062 669	7 955 114	1 823 857	-6 143 334	-243 979	15 454 327

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 143 334
årets förlust	-243 979
	-6 387 313

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll avsättes	550 000
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-136 754
i ny räkning överföres	-6 800 559
	-6 387 313

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 225 550	1 259 539
Summa rörelseintäkter		1 225 550	1 259 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-871 210	-617 725
Övriga externa kostnader	4	-144 014	-67 888
Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-18 345	-23 629
Avskrivningar		-377 992	-377 992
Summa rörelsekostnader		-1 411 561	-1 087 234
Rörelseresultat		-186 011	172 305
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 968	-93 620
Summa finansiella poster		-57 968	-93 620
Resultat efter finansiella poster		-243 979	78 685
Årets resultat		-243 979	78 685

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 384 376	18 762 368
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 384 376	18 762 368
Summa anläggningstillgångar		18 384 376	18 762 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	672 908	782 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 634	119 775
Summa kortfristiga fordringar		766 542	901 997
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		675 408	58 199
Summa kassa och bank		675 408	58 199
Summa omsättningstillgångar		1 441 950	960 196
SUMMA TILLGÅNGAR		19 826 326	19 722 564

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 017 783	17 097 783
Fond för yttre underhåll		1 823 857	1 323 857
Summa bundet eget kapital		21 841 640	18 421 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 143 334	-5 722 019
Årets resultat		-243 979	78 685
Summa fritt eget kapital		-6 387 313	-5 643 334
Summa eget kapital		15 454 327	12 778 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 752 875	0
Summa långfristiga skulder		3 752 875	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	266 000	6 534 875
Leverantörsskulder		83 427	101 124
Skatteskulder		72 200	70 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	197 497	238 109
Summa kortfristiga skulder		619 124	6 944 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 826 326	19 722 564

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-243 979	78 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 992	377 992
Förändring skatteskuld/fordran		2 050	1 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		136 063	457 997
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		29 326	-47 550
Förändring av leverantörsskulder		-17 697	14 060
Förändring av kortfristiga skulder		-6 309 487	6 320 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 161 795	6 744 690
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		2 920 000	0
Förändring av långfristiga skulder		3 752 875	-6 522 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 672 875	-6 522 375
Årets kassaflöde		511 080	222 315
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		801 465	579 150
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 312 545	801 465

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).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2013 skrivs byggnaden av med 1% per år. Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak). Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar skrivs fortsatt av enligt plan på 20-25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 105 394	1 071 984
Hysesintäkter, bostäder	82 087	150 300
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-plats	24 960	24 960
Hysesintäkter, övriga objekt	6 240	6 240
Övriga intäkter	2 069	1 255
	1 225 550	1 259 539

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	10 904	16 818
Städning	22 426	26 910
Snöröjning/sandning	2 950	0
Reparationer	26 481	14 323
Planerat underhåll	136 754	0
Fastighetsel	35 487	22 829
Fjärrvärme	190 203	150 725
Vatten- och avlopp	47 888	45 563
Avfallshantering	41 560	38 057
Container/tippavgift	1 528	2 088
Fastighetsförsäkring	23 283	21 307
Tomträttsavgälder	196 364	196 364
Kabel-tv	42 266	23 815
Bredband	52 500	18 375
Fastighetsavgift	36 475	35 725
Förbrukningsinventarier	2 117	0
Förbrukningsmaterial	2 024	1 624
Övriga kostnader	0	3 202
	871 210	617 725

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto	1 949	1 959
Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 250
Ekonomisk förvaltning	40 617	38 738
Bankkostnader	2 824	2 000
Övriga poster	3 324	9 941
Lägenhetsförsäljning	79 300	0
	144 014	67 888

Not 5 Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter

	2021	2020
Styrelsearvode	17 980	17 980
Sociala avgifter på arvoden	365	5 649
	18 345	23 629

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 163 327	23 163 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 163 327	23 163 327
Ingående avskrivningar	-4 400 959	-4 022 967
Årets avskrivningar	-377 992	-377 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 778 951	-4 400 959
Utgående redovisat värde	18 384 376	18 762 368
Taxeringsvärden byggnader	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	40 800 000	40 800 000

Taxeringsvärdet avser endast bostäder

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 956	77 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 956	77 956
Ingående avskrivningar	-77 956	-77 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 956	-77 956
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	35 770	34 470
Avräkningsfordran på Fastum	637 138	743 267
Andra kortfristiga fordringar	0	4 485
	672 908	782 222

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	10 125	9 663
Förutbetald kabel-TV/bredband	24 055	23 691
Förutbetald tomträttsavgäld	49 091	49 091
Förutbetald Ekonomisk förvaltning	9 563	13 188
Övriga förutbetalda kostnader	800	2 104
Amortering + ränta, betald 2021-01	0	22 038
	93 634	119 775

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,799	2021-10-18	0	2 889 875
Nordea	0,870	2021-01-15	0	1 370 000
Nordea	1,670	2021-03-17	0	2 275 000
Nordea	0,810	2022-01-15	1 305 000	0
Nordea	0,830	2023-10-18	2 713 875	0
Kortfristig del av låneskuld			-266 000	-6 534 875
			3 752 875	0
Skulder som förfaller senare än 5 år			0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	5 328	15 159
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	9 650	33 279
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
Elkostnad	6 770	2 348
Värmekostnad	28 447	21 573
Vattenkostnad	23 226	23 587
Avfallskostnad	11 711	9 353
Städkostnad	4 485	8 970
Förutbetalda hyror/avgifter	96 880	112 840
	197 497	238 109

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg ___/___ 2022

Mircea Abrahamsson

Dag Simonsson

Johan Olofsson

Lars Örnemark

Ulf Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats

Dan Engström
Auktoriserad revisor
Dan Engström Revisionsbyrå AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Havsörnen.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-22 16:02:25

Dokumentet är undertecknat av:

 Lars Örnemark (19450512XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-15 11:12:27
 DAG SIMONSSON (19550829XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-15 07:00:43
 MIRCEA ABRAHAMSSON (19530518XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-14 15:22:30
 DAN ENGSTRÖM (19620204XXXX) Revisor	2022-04-22 16:02:25
 JOHAN OLOFSSON (19870802XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-14 13:08:21
 ULF SJÖDIN (19550326XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-22 13:40:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Havsörnen.pdf (283914 byte)

652300A093DD7EBCEE202DC8159E90890B8087280932ACE7D1520ACBD22F47A473D6242E91E6D3C8E89A
98B4CA98FA4C6E0364AD9B3423A41F440C1D39959A2E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsörnen
Org.nr. 769607-7077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen för år 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsmed 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 Havsörnen för år 2021 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 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 revisionssed 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 revisionsmed 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 22 april 2022



Dan Engström
Auktoriserad revisor