

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö
769635-9012



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Styrelsen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Hammarö Mörmön 5:78 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hammarö Mörmön 5:78 består av tre flerbostadshus med totalt 49 bostadsrättslägenheter, 38 st parkeringsplatser och en lokal. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

14 st 2 rok
23 st 3 rok
12 st 4 rok

Den totala boytan är ca. 3 563 m². Total lokalyta är 63 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2021-2023.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr per m² boarea eller enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en 50-årig underhållsplan upprättad 2025. Genomsnittlig underhållskostnad per år enligt planen är ca 792 000 kr.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor mm kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-04 följande sammansättning:

Bo-Göran Nilsson	Ledamot	Ordförande
Jan-Erik Johansson	Ledamot	
Leif Thunlöv	Ledamot	
Ingela Kilman	Ledamot	
Lars-Göran Hjerpe	Ledamot	
Daniel Krantz	Suppleant	
Kirsi Uusitalo	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Bo-Göran Nilsson och Leif Thunlöv två i förening.

Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 58 800 kr exkl. sociala avgifter enligt stämmobeslut 2025.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

WeAudit Sweden AB	Huvudansvarig revisor Emil Pettersson
Ronny Karlsson	Internrevisor

Valberedning

Håkan Olofsson	Sammanställande
Ulf Björkman	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-08-13.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer per balansdagen

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Ellevio, Skellefteå Kraft	El
Hammarö Kommun, Sita	Renhållning/sophämtning
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Telia	Kabel-TV, bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett omfattande arbete har lagts ner på att utbilda föreningen och utveckla processer för att uppnå en effektiv och bra förvaltning av fastigheten.

Vi har samarbetat med vår ekonomiska förvaltare Vänerförvaltning och vår tekniska förvaltare Riksbyggen samt övriga leverantörer till föreningen som t.ex. elavtal med Skellefteå kraft och elbilsaddstolpar hos Elaway.

Vi klarar ett positivt kassaflöde för 2025. Vi har haft fokus på att säkerställa en trygg ekonomisk framtid för föreningen. Därför har vi prioriterat arbetet med att granska befintliga avtal och teckna nya fördelaktiga för att hålla kostnaderna inom budget.

Budgeten för 2026 har haft som huvudmål att få ett godkänt kassaflöde. Vi har även ökat amorteringen i enlighet med mål i gällande ekonomisk plan. Vi avsätter även pengar i fond för att klara framtida underhåll. För att hamna på rätt nivå har vi implementerat en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Den bygger på ett underhållssystem från Sustend som ligger inlagt i planeringssystemet Planima.

Hittills har redovisning av avskrivningar skett enligt regelverket K2, vilket innebär en linjär avskrivning av hela fastigheten. Fr.o.m. 2026 skall årsredovisningen ske enligt regelverket K3, där avskrivningar sker per komponent/underhållsinsats. Här kommer vi ha stor nytta av infört underhållssystem.

Våra rutiner och processer för verksamheter inom föreningen är samlade i PHM Digital och Smart.brf för att säkerställa att vi har ett riktigt och gemensamt arbetssätt som är tillgängligt för alla medlemmar.

Säkerhet är i fokus för alla medlemmar. I samarbete med expert har vi arbetat fram en rutin gällande Systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Denna rutin finns i vår brandskyddspärm. Den ger en överblick över vad SBA innebär och vad du som medlem kan göra för att bidra.

Garantibesiktning för etapp 2 (Hamnvägen 4) skedde 2025 och under året har alla anmärkningar åtgärdats.

Radonmätning i våra fastigheter har genomförts under januari 2025 utan anmärkning.

Under året har 2 parkeringsplatser för besökande till Brf Varvshallen färdigställts.

Under året har vi haft två arbetsdagar med efterföljande trivselaktivitet. Många medlemmar har deltagit och det har varit trevliga dagar. Engagemanget kring och synpunkterna om har bidragit till att vi framöver vet vad vi själva kan ta ansvar för och vilka tjänster vi behöver köpa av förvaltare. Exempel på sådana uppgifter har under året varit viss snöröjning, städning av vår utemiljö, gräsklippning och trädgårdssysslor med plantering av växter i vårt område.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025. Genomsnittlig årsavgift är ca 1058 kr per m2. Utöver årsavgiften tillkommer 169 kr/månad för basutbud på TV och bredband, hushållsförbrukning av el och varmvatten samt avgift för de som har parkeringsplats.

För 2026 finns ingen avgiftshöjning beslutad, men fortsatt hantering av framtida kostnader kopplade till avskrivningar enligt K3 ger en viss osäkerhet gällande kostnader.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 328	4 302	1 041	0
Resultat efter finansiella poster	-561	-245	-4 723	-5 404
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 058	1 058	301	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,5	78,4	87,1	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 969	14 090	14 211	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 216	14 339	14 463	0
Räntekänslighet (%)	13,4	13,6	53,3	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	233	-1 002	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	236	68	0
Soliditet (%)	68,6	68,4	69,8	35,3
Balansomslutning	164 353	165 276	166 917	168 971

Nyckeltalen för 2023 avser perioden från och med slutavräkning.

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Kassaflödet är dock positivt för 2025 och föreningen räknar med att kunna finansiera framtida underhåll med en kombination av eget kassaflöde och lån. Tidigare års ackumulerade förluster beror på kostnadsförda ränteutgifter, se not 7 för mer information.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 512 000	38 398 000	106 890	-10 233 454	-244 987	113 538 449
Disposition av föregående års resultat:				-244 987	244 987	0
Reservering till fond för yttre underhåll			106 890	-106 890		0
Årets resultat					-561 294	-561 294
Belopp vid årets utgång	85 512 000	38 398 000	213 780	-10 585 331	-561 294	112 977 155

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

ansamlad förlust	-10 585 332
årets förlust	-561 294
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-11 146 626

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

reservering till fond för yttre underhåll	106 890
i ny räkning överföres	-11 253 516
Att balansera i ny räkning	-11 146 626

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 327 971	4 301 654
Övriga rörelseintäkter	3	27 248	508 006
Summa rörelseintäkter		4 355 219	4 809 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 591 255	-1 345 399
Övriga externa kostnader	5	-195 669	-143 483
Personalkostnader	6	-65 988	-68 443
Avskrivningar		-1 088 928	-1 088 928
Summa rörelsekostnader		-2 941 840	-2 646 253
Rörelseresultat		1 413 379	2 163 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 974 696	-2 408 433
Summa finansiella poster		-1 974 673	-2 408 394
Resultat efter finansiella poster		-561 294	-244 987
Årets resultat		-561 294	-244 987

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	163 215 693	164 304 621
Summa materiella anläggningstillgångar		163 215 693	164 304 621
Summa anläggningstillgångar		163 215 693	164 304 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 149	0
Övriga fordringar	8	2 324	1 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	105 893	115 689
Summa kortfristiga fordringar		111 366	117 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 025 759	929 380
Summa kassa och bank		1 025 759	929 380
Summa omsättningstillgångar		1 137 125	1 047 028
SUMMA TILLGÅNGAR		164 352 818	165 351 649

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 910 000	123 910 000
Fond för yttre underhåll		213 780	106 890
Summa bundet eget kapital		124 123 780	124 016 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 585 332	-10 233 454
Årets resultat		-561 294	-244 987
Summa fritt eget kapital		-11 146 626	-10 478 441
Summa eget kapital		112 977 154	113 538 449
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	33 475 639	33 768 263
Summa långfristiga skulder		33 475 639	33 768 263
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 176 755	17 323 067
Leverantörsskulder		209 577	198 735
Skatteskulder		9 300	15 796
Övriga skulder		0	13 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	504 393	494 214
Summa kortfristiga skulder		17 900 025	18 044 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 352 818	165 351 649

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-561 294	-244 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 088 928	1 088 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		527 634	843 941
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 149	0
Förändring av kortfristiga fordringar		9 430	-19 575
Förändring av kortfristiga skulder		1 400	-881 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten		535 315	-57 115
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-438 936	-438 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-438 936	-438 936
Årets kassaflöde		96 379	-496 051
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		929 380	1 425 430
Likvida medel vid årets slut		1 025 759	929 379

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 666 564	3 667 067
Kabel-TV & Bredband	101 400	101 400
Hyror lokaler	70 658	68 558
Hyror garage och parkeringsplatser	200 640	200 229
Eldebitering	256 516	235 438
Vattendebitering	32 194	28 963
Summa	4 327 972	4 301 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elbilsladdning	12 541	0
Övriga intäkter	14 706	508 018
Öresutjämning	2	-12
Summa	27 249	508 006

Övriga intäkter 2024 avser dels en effekt av justering av tidigare års beräknade fastighetsskatt efter slutligt beslut om taxering och dels av att den slutliga avräkningen mot Peab hanterats under året, vilka båda gett en positiv resultateffekt av engångskaraktär.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel avtal	106 944	102 776
Fastighetsskötsel beställning	16 426	29 803
Lokalvård beställning	15 000	3 000
Filter, ventilation och OVK	47 213	10 500
Reparation och underhåll	42 874	0
Hisskostnader	56 314	53 392
El	309 160	327 647
Fjärrvärme	311 512	285 776
Vatten och avlopp	311 838	241 681
Sophämtning (renhållning)	83 550	66 720
Snöröjning & sandning	39 184	39 618
Fastighetsförsäkring	44 245	41 260
Kabel-tv & bredband	101 624	101 672
Fastighetsskatt	4 700	4 600
Trädgårdskostnader och växter	16 710	5 448
Förbrukningsinventarier och material	15 298	1 495
Porttele, postbox, passersystem, Infometric	37 375	0
Diverse övr kostnader	31 288	30 012
Summa	1 591 255	1 345 400

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	25 001	41 438
Förvaltningskostnader	62 944	61 972
Konsultkostnader	60 456	1 394
Övrig administration	47 268	38 679
Summa	195 669	143 483

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	58 798	57 300
Sociala avgifter	7 190	11 143
Summa	65 988	68 443

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 482 478	166 482 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 482 478	166 482 478
Ingående avskrivningar	-2 177 856	-1 088 928
Årets avskrivningar	-1 088 928	-1 088 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 266 784	-2 177 856
Utgående redovisat värde	163 215 694	164 304 622
Taxeringsvärde Mörmon 5:78		
Taxeringsvärden byggnader	59 383 000	52 380 000
Taxeringsvärden mark	7 287 000	5 880 000
Summa	66 670 000	58 260 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	127 404 568	128 493 496
Bokfört värde mark	35 811 126	35 811 126
Summa	163 215 694	164 304 622

Ursprungligt värde på Byggnader och mark var enligt ekonomisk plan planerat till 175 550 000 kr. Då byggnationen gjorts i föreningen och föreningen redovisar enligt K2 (BFNAR 2016:10) har ränteutgifter om 9 067 522 kr under byggnationstiden (åren 2021-2023) kostnadsförts istället för att aktiveras såsom tillgång. Detta gör att fastighetens anskaffningsvärde redovisas till ett lägre belopp än vad som anges i ekonomisk plan, samt att föreningen redovisat en i motsvarande grad högre förlust under åren för byggnationstiden, förluster vilka sedan dess ingår i balanserat resultat.

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 324	1 959
Summa	2 324	1 959

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	27 656	26 736
Försäkringspremier	30 273	29 109
Kabel-TV & Bredband	25 406	25 406
Ekonomisk förvaltning	17 108	16 861
Bostadsrätterna	5 450	6 050
Övrigt	0	11 527
Summa	105 893	115 689

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea	4,754	2026-09-16	146 312	16 884 131
Nordea	2,690	2027-09-15	146 312	16 884 132
Nordea	2,730	2028-09-20	146 312	16 884 131
			438 936	50 652 394

Kortfristig del av långfristig skuld	-17 176 755
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	33 475 639

Med nuvarande amorteringstakt (ca. 439 000 kr per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 48 457 000 om fem år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	382 938	370 240
Räntor	31 890	23 120
El, fjärrvärme, v/a och renhållning	89 565	78 611
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	0	21 343
Övrigt	0	900
Summa	504 393	494 214

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 649 000	51 649 000
Summa	51 649 000	51 649 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-26

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Bo-Göran Nilsson
Ordförande

Lars-Göran Hjerpe
Ledamot

Jan-Erik Johansson
Ledamot

Ingela Kilman
Ledamot

Leif Thunlöv
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Ronny Karlsson
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(549619 byte)
SHA-512: 5e5a626177e02527d8d1773b158d137b452e3
460ed6660064261cc3d6a0fa154e4271bb51f516642207
b5b01a425b049a6d7b35b9324d6f2d039c1a5b25c97f3

Underskrifter

2026-04-07 15:45:49 (CET)



Bo Göran Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 21:47:50 (CET)



Ingela Kilman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 15:38:19 (CET)



Jan Erik Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 09:37:09 (CET)



Lars-Göran Hjerpe

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 17:51:15 (CET)



Leif Thunlöv

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 20:35:39 (CET)



Ronny Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 13:35:56 (CET)



Emil Lars-Henrik Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 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:

1cc47d97f75651d4817b40cbf53a2b77608d2146929350bdfb89a10805c2cc3ac81015d0efd2d3ee0e3d4402988132c3fde820d103108bed85d47fe5e40ecb14



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
Varvshallen på Hammarö, org.nr: 769635-9012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö för år 2025.

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 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 auktoriserade 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 auktoriserade revisorns professionella 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.

Karlstad per det datum som framgår av elektronisk signering.

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Ronny Karlsson
Förtroendevald
revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 5ddcf73f-658a-4f16-863e-fe92f236c586

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2025 K2 (vi) WeAudit med föreningsrevisor via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-10 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-10**.

Ronny Karlsson

ronny@gpart.se



*BankID returnerade
personnamnet "Ronny Karlsson"*

Signerat: 2026-04-10

Pettersson, Emil Lars-Henrik

emil.pettersson@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "Emil Lars-Henrik
Pettersson"*

Signerat: 2026-04-10

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.