

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Varvsterrassen
769639-1528

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Varvsterrassen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Varvsterrassen är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-20, föreningens stadgar registrerades senast den 2023-07-24.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Medlemsinformation

Föreningen hade 89 medlemmar vid årets början och 91 medlemmar vid årets slut. Under året har 2 medlemmar tillkommit.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

58 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Roger Persson	Ordförande
Lisa Bjärhult	Ledamot
Trajce Cvetanvoski	Ledamot
Tina Lindmark	Ledamot
Anette Åkesson	Ledamot
Örjan Nilsson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Qiuping He

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Vald revisor

Sara Ryfors
Azets Revision och Rådgivning AB

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Träffrådet 6. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.
Adresser: Skeppsgatan 24 A-H. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
17	1	595
12	2	780
16	3	1148
<u>13</u>	<u>4</u>	<u>1258</u>
58		3781

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.
Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Optimal Service Väst AB.

Föreningen har en aktuell underhållsplan och avsättningar görs i enlighet med denna samt i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppstrukturerad av förvaltning med bl a serviceavtal för besiktning av hissar, städning av miljörum, nyckelhantering och samarbete med Interesta AB.
- Staket på baksidan byggt mot skolgården.
- Beslut att förlänga vårt rörliga lån. Räntan i mars 2024 låg på 4,73% att jämföra med 2,5% sedan september 2025.
- Vi har blivit medlemmar i Bostadsrätterna som erbjuder stöd och utbildningar som flera i styrelsen har deltagit i.
- Krav på nyckel för att åka hiss ner till källaren.
- Fortsatt återkommande problem med ytterdörren där tekniken inte fungerar och där åtgärdandet tar tid.
- Fyra boende driver processen att i dialog med styrelsen att glasa in sina balkonger.
- Fortsatt dialog med Neptuniskolan och Malmö Stad om trivsels och förbättringar av området runt byggnaden.
- Utredning och åtgärd gällande vattenavrinning från den gemensamma takterrassen samt tvätt av fasader.
- Uppföljningsbesiktning av alla anmärkningar från 6-månaders besiktningen.
- Nytt elavtal tecknat från 2025-10-01.
- Trivselsregler uppdaterade bl a då möjlighet att använda gasolgrill efterfrågades vid stämman.
- Festkommittén arrangerade dels ett uppskattat födelsedagsfirande i augusti men även ett glöggmingel i december uppe på takterrassen.
- En Facebook-grupp har startats som inte ligger under styrelsens ansvar men som är ett smidigt sätt för de boende att kommunicera med varandra.
- Budget för 2026 som medger sänkning av avgiften med 7% för år 2026 men även medför en höjning av elkostnaden med 50 öre/kWh.
- En intressegrupp för att fixa till takterrassen har skapats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- 2-års besiktningen i januari av alla lägenheter och allmänna utrymmen.
- Vid 2-års-besiktningen upptäcktes brister i några elcentraler vilket medför att alla lägenhets elcentraler kommer att kontrolleras.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 938	2 862	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 181	-2 348	0	0
Soliditet (%)	80,1	80,1	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 806	14 866	70 611	49 831
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	948	756	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	77,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	15,6	20,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	5	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	130	0	0

Det finns ingen yta upplåten med hyresrätt, därför är angiven yta också totalyta.

Nyckeltal för åren före 2024 är ej tillämpningsbara då föreningen var i ett byggande skede.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt, såvida inte avgifterna höjs väsentligt. Styrelsen har dock analyserat föreningens ekonomiska situation och bedömer att kassaflödet, med nuvarande avgiftsnivå, är tillräckligt för att täcka såväl löpande driftskostnader som planerat underhåll samt avtalade amorteringar på föreningens lån. Föreningens ekonomiska utfall under året visar en förbättring jämfört med föregående år, vilket stärker ovanstående bedömning.

De redovisningsmässiga avskrivningarna påverkar således resultatet utan att motsvarande utbetalningar sker, vilket medför att föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	232 500 000	0	0	-2 348 945	230 151 055
Överföring bal. resultat			-2 348 945	2 348 945	0
Avsättning underhållsfond		115 000	-115 000		0
Årets resultat				-2 180 606	-2 180 606
Belopp vid årets utgång	232 500 000	115 000	-2 463 945	-2 180 606	227 970 449

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 463 945
årets förlust	-2 180 606
	-4 644 551

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	82 543
i ny räkning överföres	-4 727 094
	-4 644 551

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 937 725	2 861 656
Övriga intäkter		41 797	791 727
		3 979 522	3 653 383
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 103 996	-837 088
Reparation och underhåll	4	-53 662	-3 995
Administrations kostnader	5	-162 065	-443 652
Personalkostnader	6	-84 811	0
Avskrivningar av byggnader		-2 701 519	-2 369 359
		-4 106 053	-3 654 094
Rörelseresultat		-126 531	-711
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	9 274
Räntekostnader		-2 054 108	-2 357 508
		-2 054 076	-2 348 234
Resultat efter finansiella poster		-2 180 607	-2 348 945
Resultat före skatt		-2 180 607	-2 348 945
Årets resultat		-2 180 606	-2 348 945

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	283 229 747	285 931 266
		283 229 747	285 931 266
Summa anläggningstillgångar		283 229 747	285 931 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 078	166 292
Övriga fordringar		58 666	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 347	442 167
		199 091	608 459
<i>Kassa och bank</i>		1 108 123	643 536
Summa omsättningstillgångar		1 307 214	1 251 995
SUMMA TILLGÅNGAR		284 536 961	287 183 261

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

232 500 000

232 500 000

Fond för yttre underhåll

115 000

0

232 615 000

232 500 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 463 945

0

Årets resultat

-2 180 606

-2 348 945

-4 644 551

-2 348 945

Summa eget kapital

227 970 449

230 151 055

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

18 792 000

37 584 000

Summa långfristiga skulder

18 792 000

37 584 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

37 189 368

18 622 872

Leverantörsskulder

154 761

154 145

Aktuella skatteskulder

0

221 600

Övriga skulder

0

13 677

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

430 383

435 912

Summa kortfristiga skulder

37 774 512

19 448 206

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

284 536 961

287 183 261

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-126 531	-711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 701 519	2 369 359
Erhållen ränta	32	9 274
Erlagd ränta	-2 058 771	-2 357 508

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

516 249 20 414

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	123 214	186 698 708
Förändring av kortfristiga fordringar	286 154	144 413
Förändring av leverantörsskulder	616	-3 353 165
Förändring av kortfristiga skulder	-236 143	-206 387 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	690 090	-22 877 440

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-4 798 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 798 400

Finansieringsverksamheten

Insatser och upplåtelseavgifter	0	232 500 000
Upptagna lån	0	-210 774 921
Amortering av lån	-225 504	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 504	21 725 079

Årets kassaflöde

464 586 -5 950 761

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	643 537	6 594 298
Likvida medel vid årets slut	1 108 123	643 537

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	60
-El inkl. stammar	40
-Tak	50
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Hissar	25
Markanläggning	
-Mark, asfaltering	30
Inre Ytor	
WC	120 år
Kök	120 år
Inventarier och installationer	
- Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 583 409	2 623 480
Garage och parkeringsplatser	0	3 447
Bredband	117 843	95 789
Kollektiv förbrukning	236 474	138 940
	3 937 726	2 861 656

I årsavgiften ingår kostnad för bredband, hushållsel och uppvärmning tappvarmvatten. Kostnad för hushållsel och uppvärmning tappvarmvatten debiteras efter faktisk förbrukning i efterhand.

Not 3 Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	240 869	176 846
Värme	251 693	148 958
Vatten	182 959	166 883
Renhållning	37 835	50 188
Försäkring	44 259	33 112
Hiss & dörrautomatik	33 896	15 818
Bredband	98 305	67 442
IMD Avtal	12 780	12 691
Förbrukningsmaterial	3 170	22 322
Fastighetsskötsel entreprenad	158 607	115 091
Fastighetsskötsel entreprenad utöver avtal	24 887	11 718
Snö och halkbekämpning	3 750	0
Nycklar, Lås, postfack mm	10 986	0
Övriga lokalkostnader	0	11 850
	1 103 996	832 919

Not 4 Reparation och underhåll

	2025	2024
Reparation och underhåll	53 662	8 164
	53 662	8 164

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	72 188	51 564
Revision	56 250	2 500
Övriga förvaltningskostnader	18 493	341 551
Överlåtelseavgift & Pantsättningsavgift	11 534	48 037
Lokalhyra	3 600	0
	162 065	443 652

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	0
Arbetsgivareavgifter	18 003	0
Övriga personalkostnader	9 508	0
	84 811	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	189 860 625	
Nyanskaffningar		4 798 400
- Omklassificeringar		185 062 225
Mark	98 440 000	98 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 300 625	288 300 625
Ingående avskrivningar	-2 369 359	-2 369 359
Årets avskrivningar	-2 701 519	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 070 878	-2 369 359
Utgående redovisat värde	283 229 747	285 931 266
Taxeringsvärden byggnader	102 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	31 000 000
	135 000 000	122 000 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 48321267	2,50	2026-02-28	18 397 368	18 622 872
SEB 48321275	4,09	2026-02-28	18 792 000	18 792 000
SEB 48321283	3,89	2027-02-28	18 792 000	18 792 000
			55 981 368	56 206 872
Kortfristig del av långfristig skuld			37 189 368	18 622 872

Kortsiktiga skulder avser den del av föreningens långfristiga lån som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Denna del redovisas som kortfristig skuld i enlighet med god redovisningssed.

Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	56 376 000	56 376 000
	56 376 000	56 376 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Två av våra tre lån omförhandlades i februari 2026.
- 2-års besiktningen i januari av alla lägenheter och allmänna utrymmen.
- Vid 2-års-besiktningen upptäcktes brister i några elcentraler vilket medför att alla lägenhets elcentraler kommer att kontrolleras.

Årsredovisningen beslutades den 7 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roger Persson
Ordförande

Lisa Bjärhult

Trajce Cvetanovski

Tina Lindmark

Örjan Nilsson

Anette Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Varvsterrassen, org.nr 769639-1528.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvsterrassen för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade 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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Varvsterrassen för år 2025 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 16 juni 2025.

Göteborg den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende