BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVET 2

ÅRSREDOVISNING 2025

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse
Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter
Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande
av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVET 2

789200-1160

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 8	Resultaträkning
Sid 9	Balansräkning
Sid 11	Kassaflödesanalys
Sid 12	Noter
Sid 14	Noter till resultaträkning
Sid 15	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Varvet 2, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Föreningen registrerades 1962-03-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-02:

Lars Gunnar Brodén	Ordförande
Bo Sellstedt	Ledamot
Gert Henriksson	Ledamot
Sara Wikman	Ledamot
Åke Pettersson	Suppleant
David Sahlin	Suppelant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 28:3	1962	Timrå

Fastigheten färdigställdes 1962 och består av 36 bostadsrätter, 3 garage och 28 parkeringsplatser varav två gästparkeringar. Fastighetens värdeår är 1962. Fastigheten är belägen på Mellangatan 19 A-C.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 334 kvadratmeter, varav 2 286 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 48 kvadratmeter lokalyta.

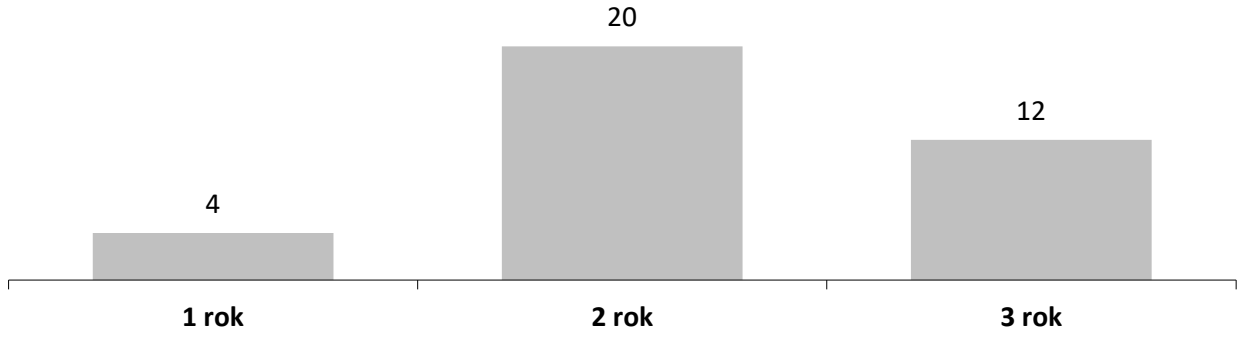
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare, skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET
Föreningen har investerat i sopanläggning.

Underhållsplan
Bostadsrättsföreningen har en långsiktig underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen uppdaterades senast 2021, planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År	Kommentar
Inglasning balkonger	2024	
Montering skärmtak över entréer	2022	
Ny entré med L-stöd och räcken	2022	
Byte belysning skyddsrum	2022	
Spolning av köks- och avloppsstammar	2022	Filmning har gjorts av stammarna.
Asfaltering nedre parkeringsplats	2022	Har skett tillsammans med Brf Varvet 3.
Sophantering under mark	2021	Nybyggnation.
Tätskiktsarbeten tak	2021	30 års materialgaranti, 5 års arbetsgaranti.
Saneringsarbete asbest	2020	Samt återställning av isolering.
OVK besiktning	2020	
Murlagning	2019	
Målning av hussockel	2019	
Montering av ringfästen tak	2019	För livlina.
Energideklaration	2019	
Fasadrenovering	2018	
Byte av fjärrvärmecentral	2017	
Nya parkeringsplatser	2015	
Byte rad- och stamventiler värmesystem	2011	
Ny entréinfart, mur samt lagning asfalt	2011	
Radonmätning	2009	Utan anmärkning.
Byte tegel samt impregnering av fasad	2009	
Köksstamrenovering	2005	
Byte lägenhetsdörrar	2002	
Fönsterbyte	2000	
Fasad- och balkongrenovering	1996	
Stam- och badrumsrenovering	1993	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	RentAV
TV	Tele2
Bredband	Arkaden

MEDLEMSINFORMATION

Antalet bostadsrätter i föreningen är 36 st. Av dessa har 2 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st, under året har 2 st utträden skett och 3 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 40 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	781	765	760	686	658
Årsavgifts andel i % av total intäkt	77,6	87,6	93,1	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 001	4 073	1 068	1 108	860
Lån/kvm totalyta	3 919	3 990	1 046	-	-
Räntekänslighet (%)	5,1	5,3	1,4	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,42	3,52	2,19	1,72	1,61
Sparande/kvm totalyta	182	95	69	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	337	286	290	-	-
Nettoomsättning (tkr)	2 283	1 996	1 865	1 664	1 593
Resultat efter finansiella poster (tkr)	270	87	139	-138	-957
Soliditet (%)	-4	-7	-40	-47	-32
Kassalikviditet (%)	46,3	100	121	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	126	100	282	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 700	25 400	323 177	-1 257 297	86 690	**-647 330**
Disposition av föregående års resultat:				86 690	86 690	**0**
Avsättning yttre fond			100 000	-100 000		**0**
I anspråkstagande av fond			-57 209	57 209		**0**
Årets resultat					269 551	**269 551**
Belopp vid årets utgång	**174 700**	**25 400**	**366 148**	**-1 213 578**	**269 551**	**-377 779**

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 213 578
årets vinst	269 551
	-944 027

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 582
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-986 609
	-944 027

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 283 493	1 995 975
Övriga rörelseintäkter		18 251	
Summa rörelseintäkter		**2 301 744**	**1 995 975**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 354 826	-1 277 709
Övriga externa kostnader		-119 401	-296 870
Personalkostnader	4	-88 636	-79 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 683	-77 619
Summa rörelsekostnader		**-1 717 546**	**-1 731 678**
Rörelseresultat		**584 198**	**264 297**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		364	29 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 012	-207 062
Summa finansiella poster		**-314 648**	**-177 607**
Resultat efter finansiella poster		**269 550**	**86 690**
Resultat före skatt		**269 550**	**86 690**
Årets resultat		**269 550**	**86 690**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 449 624	8 496 454
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 449 624**	**8 496 454**
Summa anläggningstillgångar		**8 449 624**	**8 496 454**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 233	1 641
Övriga fordringar		7 098	5 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 294	71 981
Summa kortfristiga fordringar		**84 625**	**78 892**
Kassa och bank			
Kassa och bank		660 329	527 595
Summa kassa och bank		**660 329**	**527 595**
Summa omsättningstillgångar		**744 954**	**606 487**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 194 578**	**9 102 941**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 100	200 100
Fond för yttre underhåll		366 148	323 177
Summa bundet eget kapital		**566 248**	**523 277**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 213 578	-1 257 297
Årets resultat		269 551	86 690
Summa fritt eget kapital		**-944 027**	**-1 170 607**
Summa eget kapital		**-377 779**	**-647 330**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	7 963 299	9 146 338
Summa långfristiga skulder		**7 963 299**	**9 146 338**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 183 039	165 204
Leverantörsskulder		76 904	108 875
Skatteskulder		8 736	1 330
Övriga skulder		35 437	30 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 942	298 044
Summa kortfristiga skulder		**1 609 058**	**603 933**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 194 578**	**9 102 941**

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	**2025**	**2024**
Rörelseresultat	584 199	264 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	154 683	77 619
Erhållen ränta	364	29 455
Erlagd ränta	-315 625	-183 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**423 621**	**187 910**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-19 592	1 360
Förändring av kortfristiga fordringar	13 859	15 323
Förändring av leverantörsskulder	-31 971	82 733
Förändring av kortfristiga skulder	19 875	43 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**405 792**	**331 071**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-107 854	-7 688 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-107 854**	**-7 688 247**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 000 000
Amortering av lån	-165 204	-130 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-165 204**	**6 869 796**
Årets kassaflöde	**132 734**	**-487 380**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	527 595	1 014 975
Likvida medel vid årets slut	**660 329**	**527 595**

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2025.
Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13(av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Anläggningstillgångar
Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	10-120år
Stamledning, värme	15-80år
Stamledning, VA	50år
Fasad	40år
Fönster	40år
Yttertak	60år
El	50år
Balkong	70år
Ventilation	20år
Styr & övervakning	25år
Markanläggningar	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 785 560	1 749 417
Hyror garage och parkeringsplatser	72 250	70 200
Kollektivt bredband	51 840	51 840
Debiterade digitala tjänster	28 296	25 056
Balkongtillägg	334 368	83 592
Övriga debiterade avgifter	11 179	15 870
	2 283 493	**1 995 975**

I föreningens avgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	133 269	208 699
Löpande underhåll	185 160	67 010
Planerat underhåll	0	57 029
Elavgifter	128 971	144 442
Fjärrvärme	407 527	420 431
Vatten och avlopp	249 226	102 251
Sophantering	45 915	55 673
Snöröjning/Sandning	40 234	47 213
TV/Bredband/Telefoni	83 700	83 548
Förbrukningsmaterial	6 640	27 384
Försäkringspremier	31 238	29 556
Fastighetsskatt	42 946	34 474
	1 354 826	**1 277 710**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2025	2024
Styrelsearvoden	76 000	70 000
Sociala kostnader	12 636	9 480
	88 636	**79 480**

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 682 247	4 994 000
Inköp	107 854	7 688 247
Utrangeringar	-2 467 721	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 322 380**	**12 682 247**
Ingående avskrivningar	-4 185 793	-4 108 174
Årets avskrivningar	-154 683	-77 619
Utrangeringar	2 467 721	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 872 755**	**-4 185 793**
Utgående redovisat värde	**8 449 625**	**8 496 454**
Taxeringsvärden byggnader	11 052 000	8 825 000
Taxeringsvärden mark	3 142 000	2 428 000
	14 194 000	**11 253 000**
Bokfört värde byggnader	8 145 625	8 192 454
Bokfört värde mark	304 000	304 000
	8 449 625	**8 496 454**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	1,22	2026-06-01	321 219	332 603
Stadshypotek AB	3,31	2027-07-30	485 884	501 308
Stadshypotek AB	4,24	2027-10-30	128 256	146 584
Stadshypotek AB	1,49	2026-10-30	736 400	764 800
Stadshypotek AB	3,83	2027-09-01	579 579	601 247
Stadshypotek AB	3,68	2032-06-01	6 895 000	6 965 000
			9 146 338	**9 311 542**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 183 039	165 204
-varav amortering			*165 204*	*165 204*

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 8 320 318 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 402 407	9 402 407
	9 402 407	**9 402 407**

Årsredovisning beslutades 2026-02-23

Timrå den / 2026

Lars Gunnar Brodén
Ordförande

Sara Wikman
Ledamot

Bo Sellstedt
Ledamot

Gert Henriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2026

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin, auktoriserad revisor

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side
Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

LARS GUNNAR BRODÉN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Lars Gunnar Brodén
a080380a-25de-4187-9637-cc769255afe7 - 2026-03-06 10:23:23 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 6e6f3020-1e57-438b-b6dd-09f399eb4422 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

SARA WIKMAN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Varvet 2
d34b31c8-9aeb-4caa-85c5-a8c6eea3317a - 2026-03-07 15:24:55 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 83b0e337-ae24-4324-9df3-877ff9629ea7 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BO LENNART SELLSTEDT
b3c1f17e-5909-44f1-9781-3841677bf9b2 - 2026-03-10 15:52:16 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7c38cc00-9291-40ab-9170-102d41bb6501 - SE

GERT HENRIKSSON
bff24c5e-573d-470a-96be-564bf9ca1525 - 2026-03-18 15:34:52 UTC +02:00
BankID / Freja eID - eba9c82a-d2cb-4ac2-990f-fe55cfe32177 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
93384a13-50f3-4dc7-8abb-0e1b05c598b1 - 2026-03-18 17:25:06 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 402cbee9-9fdb-46e4-8260-434cc99119df - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc84ae0d-4f95-43c0-90b5-c9bb3b5e59b6

visma sign
www.vismasign.com

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvet 2
Org.nr. 789200-1160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvet 2 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-03-18 kl 16:24 via Accountec Byråportal.

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, förfalskning, 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-03-18 kl 16:24 via Accountec Byråportal.

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 Varvet 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-03-18 kl 16:24 via Accountec Byråportal.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
2026-03-18
ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Dokumentet signerades av alla parter 2026-03-18 kl 16:24 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn:	Brf Varvet 2 Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma:	c79cf1df259c9a656892e1763857f1ab091ba3ae02d80407d1470b1e7e53d141
Skickad:	2026-03-18 kl 14:43

Signaturer

Digitalt signerad av:	JOANNA ULIN
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-03-18 kl 16:24

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.
I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

EGNA NOTERINGAR

EGNA NOTERINGAR

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se