

Årsredovisning 2022

BRF LORENSBERG VARBERG 1

769621-5677



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LORENSBERG VARBERG 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2010-06-03.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Varberg.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Varberg Lorensberg 6 på adressen Sveagatan 44 i Varberg. Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 6 003 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Inger Svensson	Ordförande
Åsa Eriksson	Styrelseledamot
Lars-Olof Eriksson	Styrelseledamot
Siv Pettersson	Styrelseledamot
Urban Johnsson	Styrelseledamot
Carina Östlund	Suppleant
Wanja Holmberg	Suppleant

VALBEREDNING

Barbro Bengtsson, Anita Lindén och Inger Stenberg.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Arthur Kozak	Revisor	BoRevision AB
Malin Johannesson	Revisor suppleant	BoRevision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo Group AB	Ekonomisk förvaltning
Borevision i Sverige AB	Revision
Markplanering i Varberg AB	Fastighetsskötsel
Varberg Energimarknad AB	El och fjärrvärme
Varberg Vatten AB	Vatten och avlopp
Telia Company	Fiberanslutning
Länsförsäkringar Halland	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten. En underhållsplan är upprättad. Planen är långsiktig (50 år) och omfattar underhållskostnader på totalt ca 36 mkr varav huvuddelen faller på åren efter 2035. Underhållsbehovet de närmaste 20 åren är 162 tkr per år och avsättning sker för verksamhetsåret med 162 tkr (27 kr/kvm) till fonden för yttre underhåll.

Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren.

Kapitaltillskott

Gjorda amorteringar

2022-12-31 420.000 kr

2021-12-31 645.000 kr

2020-12-31 1.058.864 kr

2019-12-31 964.772 kr

2018-12-31 860.272 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

EKONOMI

Ett av föreningens bundna lån, med räntesats 1,38%, förföll i oktober. Nytt bundet lån, på 3 år med räntesats 3,97%, har tecknats i Handelsbanken.

Nytt elavtal, Viva trend, har tecknats med Varberg Energimarknad AB. Avtalet gäller till vidare från 2022-11-01.

För att möta kostnadsökning för såväl låneränta och el som för den allmänna prisökningen i samhället höjs månadsavgifter med 6% från 2023-01-01.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har Siam Thai's Städservice övertagit ansvaret för städning i våra trappuppgångar.

LED-belysning har satts upp över entrédörrarna.

2022 har det gått 10 år sedan våra hus var inflyttningsklara. Detta jubileum firades i september med mat, underhållning och trevlig samvaro.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets början till 118 st och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115 st.

Det har under året skett 7 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 812 246	4 743 161	4 539 507
Resultat efter fin. poster	-1 103 519	-413 532	-887 679
Soliditet, %	75	75	75
Yttre fond	876 163	713 720	-
Taxeringsvärde	167 000 000	130 000 000	130 000 000
Bostadsyta, kvm	6 003	6 003	6 003
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	583	575
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 278	9 348	9 456
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,27	-
Belåningsgrad, %	25,26	25,25	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	176 000 000	-	-81 156 327	94 843 673
Upplåtelseavgifter	0	-	81 156 327	81 156 327
Fond, yttre underhåll	713 720	-	162 443	876 163
Balanserat resultat	-9 187 442	-413 532	-162 443	-9 763 417
Årets resultat	-413 532	413 532	-1 103 519	-1 103 519
Eget kapital	167 112 746	0	-1 103 519	166 009 227

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 763 417
Årets resultat	-1 103 519
Totalt	<u>-10 866 936</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	162 443
Balanseras i ny räkning	-11 029 379
	<u><u>-10 866 936</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 812 246	4 721 595
Rörelseintäkter		122 954	21 565
Summa rörelseintäkter		4 935 200	4 743 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 792 423	-2 288 018
Övriga externa kostnader	7	-328 129	-227 295
Personalkostnader	8	-93 951	-78 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 844 738	-1 844 238
Summa rörelsekostnader		-5 059 241	-4 438 517
RÖRELSERESULTAT		-124 041	304 644
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 256	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-980 733	-718 176
Summa finansiella poster		-979 478	-718 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 103 519	-413 532
ÅRETS RESULTAT		-1 103 519	-413 532

Balansräkning

Not	2022-12-31	2021-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	220 474 339	222 238 437
Maskiner och inventarier	11	273 930	354 570
Summa materiella anläggningstillgångar		220 748 269	222 593 007

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	220 748 269	222 593 007
--	-------------	-------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		6 261	0
Övriga fordringar	12	193 602	190 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	365 807	0
Summa kortfristiga fordringar		565 670	190 932

Kassa och bank

Kassa och bank		1 373 412	883 853
Summa kassa och bank		1 373 412	883 853

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

	1 939 081	1 074 785
--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

	222 687 350	223 667 792
--	-------------	-------------

Balansräkning

Not	2022-12-31	2021-12-31
-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	176 000 000	176 000 000
Fond för yttre underhåll	876 163	713 720
Summa bundet eget kapital	176 876 163	176 713 720

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 763 417	-9 187 442
Årets resultat	-1 103 519	-413 532
Summa fritt eget kapital	-10 866 936	-9 600 974

SUMMA EGET KAPITAL	166 009 227	167 112 746
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	37 786 358	37 900 120
Summa långfristiga skulder		37 786 358	37 900 120

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		17 911 274	18 217 512
Leverantörsskulder		252 411	61 825
Övriga kortfristiga skulder		67 089	39 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	660 991	336 499
Summa kortfristiga skulder		18 891 765	18 654 926

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 687 350	223 667 792
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El och vatten medlemmar	417 083	442 455
Fiberanslutning medlemmar	142 200	142 200
Hyra garageplats extern	0	171 253
Hyra garageplats medlemmar	0	455 260
Hysesintäkter, p-platser	652 800	0
Månadsavgifter bostäder	3 589 284	3 501 641
Övriga intäkter	133 833	30 351
Summa	4 935 200	4 743 161

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	11 834	11 323
Bevakning	51 029	56 049
Fastighetsskötsel	335 168	530 227
Hiss serviceavtal	174 131	154 095
Snöskottning	4 455	5 550
Städning	130 685	0
Trädgårdsarbete	854	0
Summa	708 156	757 244

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	3 188	0
Försäkringsärenden/vattenskada	92 929	0
Garage och p-platser	7 954	0
Reparationer	13 365	107 338
Trapphus/port/entr	6 216	0
Ventilation	35 948	0
Summa	159 600	107 338

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	548 134	350 902
Sophämtning	256 498	182 224
Uppvärmning	458 602	341 914
Vatten	248 260	232 764
Summa	1 511 494	1 107 804

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningskostnader	1 153	0
Dörrar och lås/porttele	2 272	0
El	33 000	0
Fastighetsförsäkringar	42 500	61 643
Fastskötsel, städ material	1 000	0
Fiberanslutning	210 249	253 990
Hissar	733	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	114 831	0
Samfällighet	5 175	0
VA	2 261	0
Summa	413 174	315 633

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	119 337	134 418
Bankkostnader	4 039	6 287
Extradebitering förvaltn.	17 048	15 009
Förbrukningsmaterial	1 490	0
Hemsida	3 394	12 462
Hyra, lokal	0	22 500
Juridiska kostnader	38 875	0
Konsultkostnader	6 000	6 250
Revisionsarvoden	24 000	17 250
Tidigare förvaltning	3 290	0
Övriga förvaltningskostnader	110 656	13 120
Summa	328 129	227 295

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	16 671	16 231
Styrelsearvoden	77 280	62 735
Summa	93 951	78 966

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	33	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	979 821	718 293
Övriga räntekostnader	879	-117
Summa	980 733	718 176

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	236 500 000	236 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 500 000	236 500 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 261 563	-12 497 465
Årets avskrivning	-1 764 098	-1 764 098
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 025 661	-14 261 563
Utgående restvärde enligt plan	220 474 339	222 238 437
I utgående restvärde ingår mark med	23 958 100	23 958 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	39 000 000
Summa	167 000 000	130 000 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	506 398	470 373
Inköp	0	36 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	506 398	506 398
Ingående ackumulerad avskrivning	-151 828	-71 688
Avskrivningar	-80 640	-80 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-232 468	-151 828
Utgående restvärde enligt plan	273 930	354 570
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	10 932
Skattekonto	10 918	0
Övriga fordringar	182 684	180 000
Summa	193 602	190 932

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	16 816	0
Förvaltning	19 344	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 647	0
Summa	365 807	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	0,82 %	19 988 846	
Swedbank	2023-10-25	1,66 %	17 911 274	
Stadshypotek	2025-10-30	3,97 %	17 797 512	
Summa			55 697 632	

Varav kortfristig del

17 911 274

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Ei	82 937	0
Fastighetsskötsel	11 743	0
Förutbetalda avgifter/hyror	382 930	269 898
Städning	8 100	0
Utgiftsräntor	174 651	66 601
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	630	0
Summa	660 991	336 499

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	60 500 000	60 500 000
Summa	60 500 000	60 500 000

Underskrifter

Ort och datum

Inger Svensson
Ordförande

Åsa Eriksson
Styrelseledamot

Lars-Olof Eriksson
Styrelseledamot

Siv Pettersson
Styrelseledamot

Urban Johnsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Malin Johannesson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2023 16:09

SENT BY OWNER:
Damian Padyasek • 21.04.2023 10:37

DOCUMENT ID:
SkLLBo6JX2

ENVELOPE ID:
H1LropyQ3-SkLLBo6JX2

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 - Brf Lorensberg Varberg 1.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIV PETTERSSON sivivarberg@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 11:09 21.04.2023 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/07/17) IP: 78.72.117.43
2. INGER SVENSSON inger.c.svensson@telia.com	Signed Authenticated	21.04.2023 11:27 21.04.2023 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/03) IP: 217.208.128.253
3. ÅSA ERIKSSON 62eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 11:41 21.04.2023 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/05) IP: 94.191.152.115
4. Lars-Olof Eriksson gele57@telia.com	Signed Authenticated	21.04.2023 12:16 21.04.2023 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/30) IP: 90.233.211.202
5. URBAN JOHNNSSON urban.johnsson@warbergic.se	Signed Authenticated	21.04.2023 14:58 21.04.2023 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/12) IP: 95.193.12.107
6. MALIN JOHANNESSEN malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	22.04.2023 16:09 21.04.2023 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21) IP: 78.72.240.155

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lorensberg Varberg 1, org.nr. 769621-5677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lorensberg Varberg 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att **föreningsstämman** disponerar resultatet enligt förslaget i **förvaltningsberättelsen** och beviljar **styrelsens** ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört **revisionen** enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och **förvaltningen** av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens **organisation** är utformad så att **bokföringen**, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon **försummelse** som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med **bostadsrättslagen**, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, **årsredovisningslagen** eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god **revisionssed** i Sverige använder jag **professionellt** omdöme och har en **professionellt** skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till **dispositioner** av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av **räkenskaperna**. Vilka tillkommande **granskningsåtgärder** som utförs baseras på min **professionella** bedömning med **utgångspunkt** i risk och väsentlighet. Det innebär att jag **fokuserar** granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och **överträdelser** skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt **uttalande** om **ansvarsfrihet**. Som underlag för mitt **uttalande** om **styrelsens** förslag till **dispositioner** beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med **bostadsrättslagen**.

Varberg

Digitalt signerad av

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor