

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö
769635-9012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 Mörmon 5:78 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hammarö Mörmon 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. Styrelsen skall enligt gällande stadgar § 8 upprätta en underhållsplan senast 3 år efter slutbesiktning av föreningens fastighet.

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 2023-06-13 följande sammansättning:

Peter Wipp	Ledamot	Ordförande
Mats Blomqvist	Ledamot	
Maria Stål Lindgren	Ledamot	
Bo-Göran Nilsson	Suppleant	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2024-02-13 följande sammansättning:

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

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

Ingen ersättning till styrelsen har utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Åsa Axell BoRevision Sverige AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-01-12.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer per balansdagen

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställande av fastigheten i augusti 2023. Inflyttning av 20 lägenheter i etapp 2 har skett i augusti 2023. Slutavräkning mot projektet har skett 2023-09-30. Årets resultaträkning behandlar därmed endast kvartal 4.

Årsavgifter

Från och med 1/10 -2023 höjdes årsavgifterna med ca. 32%, detta i samband med ny ekonomisk plan. Från och med 1/11 -2023 höjdes årsavgifterna med ca. 7%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 1029 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer 169 kr/månad för basutbud på tv och bredband. För 2024 finns ingen avgiftshöjning planerad.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	1 041	0
Resultat efter finansiella poster	-4 722	-5 404
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	301	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,1	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 211	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 463	0
Räntekänslighet (%)	53,3	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1 002	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	68	0
Soliditet (%)	69,8	35,3
Balansomslutning	166 917	168 971

Nyckeltalen för 2023 avser perioden från och med slutavräkning.

Upplysningar vid förlust

Föreningen har vid två tillfällen under 2023 höjt avgiften för att täcka upp för ökade räntekostnader i förhållande till kalkylerad ränta i ekonomisk plan. Styrelsen räknar därmed att kassaflödet skall vara positivt framgent och att föreningen finansierar sina ekonomiska åtaganden ur egen kassa. skulle kostnadsökningen hålla i sig under 2024 går inte ytterligare avgiftshöjningar det närmaste året att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 970 000	0	0	0	-5 403 968	59 566 032
Ökning av insatskapital	20 542 000	38 398 000				58 940 000
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat				-5 403 968	5 403 968	0
Belopp vid årets utgång	85 512 000	38 398 000	0	-5 403 968	-4 722 596	113 783 436

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

ansamlad förlust	-5 403 968
årets förlust	-4 722 596
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-10 126 564

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behålls så

reservering fond för yttre underhåll	106 890
i ny räkning överföres	-10 233 454
Att balansera i ny räkning	-10 126 564

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 040 555	0
Övriga rörelseintäkter	3	33 573	0
Summa rörelseintäkter		1 074 128	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-363 638	0
Övriga externa kostnader	5	-16 684	0
Avskrivningar		-1 088 928	0
Summa rörelsekostnader		-1 469 250	0
Rörelseresultat		-395 122	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 327 486	-5 403 968
Summa finansiella poster		-4 327 474	-5 403 968
Resultat efter finansiella poster		-4 722 596	-5 403 968
Årets resultat		-4 722 596	-5 403 968

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	165 393 549	35 811 126
Pågående nyanläggning	7	0	125 384 991
Summa materiella anläggningstillgångar		165 393 549	161 196 117
Summa anläggningstillgångar		165 393 549	161 196 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 602	66 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 471	0
Summa kortfristiga fordringar		98 073	66 853
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 425 430	7 707 950
Summa kassa och bank		1 425 430	7 707 950
Summa omsättningstillgångar		1 523 503	7 774 803
SUMMA TILLGÅNGAR		166 917 052	168 970 920

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 910 000	64 970 000
Summa bundet eget kapital		123 910 000	64 970 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 403 968	0
Årets resultat		-4 722 596	-5 403 968
Summa fritt eget kapital		-10 126 564	-5 403 968
Summa eget kapital		113 783 436	59 566 032
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	34 060 886	105 712 307
Summa långfristiga skulder		34 060 886	105 712 307
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 469 380	0
Förskott från kunder	12	0	2 000 000
Leverantörsskulder		700 905	646 891
Skatteskulder		200 046	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	702 399	1 045 690
Summa kortfristiga skulder		19 072 730	3 692 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 917 052	168 970 920

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 722 596	-5 403 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 088 928	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 633 668	-5 403 968
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-31 220	-23 443
Förändring av kortfristiga skulder	-2 089 230	-702 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 754 118	-6 129 469
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 286 361	-50 163 852
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 286 361	-50 163 852
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	58 940 000	64 970 000
Byggnadskreditiv	-105 712 307	-2 006 678
Upptagna lån	51 640 000	0
Amortering	-109 734	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 757 959	62 963 322
Årets kassaflöde	-6 282 520	6 670 001
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 707 950	1 037 949
Likvida medel vid årets slut	1 425 430	7 707 950

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.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	935 216	0
Hyror lokaler	16 708	0
Hyror garage och parkeringsplatser	57 200	0
Eldebitering	31 431	0
Summa	1 040 555	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elbilsladdning	17 069	0
Övriga intäkter	16 501	0
Öresutjämning	3	0
Summa	33 573	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel beställ	23 800	0
Hisskostnader	11 699	0
El	115 105	0
Fjärrvärme	54 137	0
Vatten och avlopp	78 717	0
Sophämtning (renhållning)	33 560	0
Snöröjning & sandning	16 709	0
Fastighetsförsäkring	10 015	0
Diverse övr kostnader	19 896	0
Summa	363 638	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader avtal	14 548	0
Övrig administration	2 137	0
Summa	16 685	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 811 126	35 811 126
Omklassificeringar	130 671 352	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 482 478	35 811 126
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 088 928	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 088 928	0
Utgående redovisat värde	165 393 550	35 811 126
Bokfört värde byggnader	129 582 424	0
Bokfört värde mark	35 811 126	35 811 126
Summa	165 393 550	35 811 126

Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 384 991	75 221 139
Årets investeringar	5 286 361	50 163 852
Omklassificeringar	-130 671 352	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	125 384 991
Utgående redovisat värde	0	125 384 991

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Peab Bostad AB	0	30 386
Fordran Drift Peab Bostad AB	0	36 467
Skattekonto	1 921	0
Övrigt	1 681	0
Summa	3 602	66 853

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	25 694	0
Försäkringspremier	26 705	0
Kabel-TV & Bredband	25 454	0
Ekonomisk förvaltning	16 618	0
Summa	94 471	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	5,110	2024-09-27	36 578	17 176 756
Nordea	4,774	2025-09-17	36 578	17 176 755
Nordea	4,754	2026-09-16	36 578	17 176 755
			109 734	51 530 266
Kortfristig del av långfristig skuld				-17 469 380
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				34 060 886

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv, limit 64.480.000 kr	0	52 588 901
Byggnadskreditiv, limit 53.700.000 kr	0	53 123 406
Summa	0	105 712 307

Not 12 Förskott från kunder

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från kunder	0	2 000 000
Summa	0	2 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	355 446	131 300
Räntor	30 375	650 623
El, fjärrvärme, v/a och renhållning	62 552	0
Snöröjning och halkbekämpning	16 709	0
Revision	19 500	13 000
Skuld till Peab	0	10 000
Återbetalning från leverantör	0	8 050
Skuld till Vänerförvaltning	0	15 501
Skuld PEAB Bostad AB driftsnetto	217 217	217 217
Övrigt	600	0
Summa	702 399	1 045 691

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 649 000	0
Summa	51 649 000	0

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 Thunlov
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024



Bostadsrättsföreningen Varvshallen på
Hammarö för 20230101-20231231.pdf

(1338392 byte)
SHA-512: 1236da6398acb92f9105020bb54a4c24c5ddd
075a21019e7953582c77cae223e355fc4ecfe6ccfcf09c
eed70a392748863fc7dca152348c8b2ab099631d0a111

Underskrifter

2024-05-29 16:16:45 (CET)



Bo Göran Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 16:19:53 (CET)



Leif Thunlöv

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 17:33:41 (CET)



Ingela Kilman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 19:15:07 (CET)



Lars-Göran Hjerpe

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 19:17:05 (CET)



Jan-Erik Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 16:04:47 (CET)



Åsa Katarina Cronvall Axell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

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:

1afeb0200be585ef509755d3382f86cc5da94acab9532392a390d6c8c52af01cd7f90e10bbd23cc4a872ea4c56a49690cea2dc4ec5724b5ebcc08ab843f36a17



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varvshallen på Hammarö, org.nr. 769635-9012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvshallen på Hammarö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Varvshallen på Hammarö för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaper. 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-05-30 14:00:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämpelat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**