

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-22.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 362:3 som har andelar i gemensamhetsanläggningarna

Nacka Sicklaön GA:173, som förvaltar garaget, och GA:174, som förvaltar gården och dagvattenledningar.

Inflytning påbörjades under kvartal 4 2022.

Fastigheten består av ca 90 lägenheter, total BOA c:a 5 234 m².

Föreningen disponerar 53 parkeringsplatser samt 5 st kommersiella lokaler, total LOA 252 m².

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2024.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 284 331 000 kr.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet

(2023-05-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Händelser under verksamhetsåret

Föreningen har under året haft två översvämningar i ett av källarförråden p g a en felaktig pumpanordning. Problemet är identifierat men under året inte avhjälp. Kontakt med entreprenören förs löpande kring åtgärden av denna.

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på drygt 2 017 Tkr,

vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

De avgiftshöjningar som är genomförda är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2023-06-15:

Toni Lahdo, ledamot, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-15:

Victor Tengqvist, ledamot

Marja Mangs, ledamot

Marie Helenius, ledamot

Yamo Mirbaz, ledamot, ordförande

Destiny Fröstad, ledamot

Suppleant har varit Gustaf Nyström och Anna Svensson.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter höjdes under året med 30%

Medlemsavgifter för 2024 kommer att höjas med 5% från 2024-04-01

Företagets säte är Nacka.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 527 085	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-3 146 977	0	0	0	0
Soliditet (%)	78,4	62,5	0,4	0,5	0,0
Årsavgift per m2	373,00	0	0	0	0
Årsavg andel tot rörelseint (%)	72,90	0	0	0	0
Skuldsättning per m2 - 1	10 902	0	0	0	0
Skuldsättning per m2 -2	14 751	0	0	0	0
Sparande per m2	46	0	0	0	0
Räntekänslighet %	30	0	0	0	0
Energikostnad per m2	103	0	0	0	0

*Definitioner av nyckeltal

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Vidarefakturerat belopp kr 73 033,00

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	79
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	92
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	142

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	203 427 500	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	86 672 500	0			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			122 129		-122 129
Årets förlust					-3 146 977
Belopp vid årets utgång	290 100 000	0	122 129	0	-3 269 106

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-122 129

årets förlust

-3 146 977

-3 269 106

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-3 269 106

-3 269 106

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>3 527 085</u>	<u>0</u>
		3 527 085	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 302 684	0
Övriga externa kostnader	3	-88 619	0
Personalkostnader	4	-118 278	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 112 635</u>	<u>0</u>
		-4 622 216	0
Rörelseresultat		-1 095 131	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 052 014</u>	<u>0</u>
		-2 051 846	0
Resultat efter finansiella poster		-3 146 977	0
Årets resultat		<u>-3 146 977</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	6	364 318 365	-7 426 230
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	247 300 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>364 318 365</u>	<u>239 873 770</u>
Summa anläggningstillgångar		364 318 365	239 873 770

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 633	51 775 219
Övriga fordringar	7	17 502	23 074 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>317 967</u>	<u>2 502</u>
Summa kortfristiga fordringar		346 102	74 851 757

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 385 109</u>	<u>10 877 633</u>
Summa kassa och bank		1 385 109	10 877 633

Summa omsättningstillgångar		1 731 211	85 729 390
------------------------------------	--	-----------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		366 049 576	325 603 160
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

290 100 000

203 427 500

Fond för yttre underhåll

122 1290**Summa bundet eget kapital**

290 222 129

203 427 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-122 129

0

Årets resultat

-3 146 9770**Summa fritt eget kapital**

-3 269 106

0

Summa eget kapital286 953 023203 427 500**Långfristiga skulder**

9

Skulder till kreditinstitut

57 906 0000**Summa långfristiga skulder**

57 906 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

19 300 000

118 940 708

Leverantörsskulder

178 175

24 813

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

2 600 000

Aktuell skatteskuld

931 260

359 630

Övriga skulder

10

211 866

104 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

569 252146 509**Summa kortfristiga skulder**

21 190 553

122 175 660

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**366 049 576****325 603 160**

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 095 131	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 112 636	7 426 230
Erhållen ränta m.m.		168	0
Erlagd ränta		-2 052 014	0
Betald fastighetsskatt		571 630	359 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>537 289</u>	<u>7 785 860</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		51 764 586	-51 775 219
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		22 741 069	-14 365 029
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		153 362	-3 425 187
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-121 010 100	-130 330 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-45 813 794</u>	<u>-192 110 150</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-127 557 230	-2 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-127 557 230</u>	<u>-2 600 000</u>
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		86 672 500	202 477 500
Upptagna långfristiga lån		77 206 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>163 878 500</u>	<u>202 477 500</u>
Förändring av likvida medel		-9 492 524	7 767 350
Likvida medel vid årets början		10 877 633	3 110 283
Likvida medel vid årets slut		<u>1 385 109</u>	<u>10 877 633</u>

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar / innerväggar	
	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Värme och Sanitet (VS)	
, El,	
Ventilation, Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	2 571 656	0
	Hyror p-platser	333 801	0
	El- & vv-förbrukning	73 033	0
	Lokaler	319 295	0
	Övriga intäkter	<u>229 300</u>	<u>0</u>
		3 527 085	0
Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revison	22 167	0
	Förvaltning	63 734	0
	Bankkostnader	<u>2 718</u>	<u>0</u>
		88 619	0
Not 4	Personal	2023	2022
	Löner och ersättningar	90 000	0
	Sociala kostnader	<u>28 278</u>	<u>0</u>
	Summa	118 278	0

Noter till balansräkningen

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	239 873 770	244 700 000
	Uppskrivning	0	2 600 000
	Omklassificeringar	<u>239 873 770</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	247 300 000
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>-7 426 230</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-7 426 230</u>
	Utgående redovisat värde	0	239 873 770
Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Inköp	127 557 230	0
	Omklassificeringar	<u>239 873 770</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 431 000	0
	Årets avskrivningar	<u>-3 112 635</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	364 318 365	0
	Redovisat värde byggnader	276 518 365	0
	Redovisat värde mark	<u>87 800 000</u>	<u>0</u>
		364 318 365	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	130 363 000 73 000 000	0 0

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

NOTER

	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Övriga fordringar		
Moms SKV	0	7 418 713
Skattekontot	65	0
Entreprenör	15 833	0
Waybler	<u>1 604</u>	<u>0</u>
	17 502	7 418 713
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald moms lokalhyror	11 382	2 502
Upplupna intäkter el, vattenskada, garage	220 229	0
Fastighetsförsäkring	36 129	0
Bredband/Internet	<u>50 227</u>	<u>0</u>
	317 967	2 502
Not 9 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	<u>57 906 000</u>	<u>0</u>
	57 906 000	0
SEB 47640512 19 300 000 4,59% 2025-04-28		
SEB 47640520 19 300 000 4,44% 2026-04-28		
SEB 47640539 19 306 000 4,35% 2027-04-28		
Not 10 Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	118 940 708
Depositioner lokalhyresgäster	134 000	104 000
Moms SKV	77 865	0
Fastighetslån	<u>19 300 000</u>	<u>0</u>
	19 511 865	119 044 708
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	45 744	0
Revisionsarvode	38 000	0
Nacka 10 I AB Stämpelskatt LMV	0	149
Förutbetalda månadsavgifter	433 313	146 360
Ell + Hiss	<u>52 195</u>	<u>0</u>
	569 252	146 509
Övriga noter		
Not 12 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	77 431 000	77 000 000

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

Nacka, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Victor Tengqvist
Styrelseledamot
Ordförande

Destiny Fröstad
Styrelseledamot

Marja Mangs
Styrelseledamot

Marie Helenius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Victor Tengqvist
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-24 22:14:59 GMT+02:00
Transaktions-ID: 97553963ae164f3d8c39c672180daf87

Underskrift 2

Namn: Marja Mangs
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-25 06:26:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: cf45d783e89b44bab73592dc3371fddf

Underskrift 3

Namn: Destiny Fröstad
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-28 21:31:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: c24b425b65a540f496ae4de0b7e7a568

Underskrift 4

Namn: Marie Helenius
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-29 07:37:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: d17750b5b10645d68699fe7532da4573

Underskrift 5

Namn: Pontus Ohlsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-08 13:26:19 GMT+02:00
Transaktions-ID: 70aead78cbe54caf9addd9b5677ad25d

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Nacka, org.nr 769628-4186.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 att 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-08 11:26:52 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 läst och tidsstamplat 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>