

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö
769635-9012



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 Mörmön 5:78 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hammarö Mörmön 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, underhållsplanen beräknas vara färdigställd under 2025.

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 2024-06-04 följande sammansättning:

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

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

Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 57 300 kr exkl. sociala avgifter enligt stämmobeslut 2024.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

WeAudit Sweden AB	Huvudansvarig revisor Emil Pettersson
Ronny Karlsson	Internrevisor

Valberedning

Ulf Björkman	Sammanställande
Peter Kalgraff	
Roland Andersson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-08-13.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer per balansdagen

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft överlämnandemöte med PEABs avgående styrelse. Genomgång gjordes av verksamheten och underlag i pappersformat och digitalt överlämnades i tillträdande styrelsens förvar. Omfattning finns i ett överlämnandeprotokoll.

Nuvarande styrelse valdes vid extrastämma 20240213. Ett omfattande arbete har lagts ner på att implementera och samordna styrelsens verksamhet och förankra ledamöternas roller och arbetsbeskrivningar.

Vi har haft möten med vår ekonomiska förvaltare Vänerförvaltning och vår tekniska förvaltare, Riksbyggen för genomgång av avtal och fastställande av rutiner och verksamhet.

Mycket tid har lagts ner i arbetet med budgeten. Vi har haft focus på att säkerställa att föreningen skall ha en trygg framtid. Detta innebär att vi har prioriterat arbetet med att granska avtal och hålla nere kostnader inom den budget som "byggstyrelsen" hade lagt för 2024. Budgeten för 2025 har haft som huvudmål att få ett godkänt kassaflöde, men även att avsätta tillräckligt med pengar i fond för att klara framtida underhåll. Även amortering enligt ekonomisk plan har varit viktigt. I väntan på färdig underhållsplan så behålls nuvarande årsavgift tills vidare

Vi har arbetat med att ta fram rutiner och processer för verksamheter inom föreningen. Vår ambition är att samla dessa i PHM Digital och Smart.brf för att säkerställa att vi har ett riktigt och gemensamt arbetssätt som är tillgängligt för alla.

En rutin för hantering av nycklar och passerbrickor finns att läsa om på hemsidan. En annan är hanteringen av Varvshallens parkeringsplatser med en gemensam kö. En tredje gäller felanmälan som först skall anmälas via mail eller mobil till styrelseledamot innan den skickas vidare, se ytterligare information på hemsidan.

Säkerhet i focus för alla medlemmar. Därför har det framtagits ett arbetssätt och en pärm som ger en överblick över vad SBA, Systematiskt brandskyddsarbete, innebär och vad du som medlem kan göra för att bidra. Ett dokument har delats ut i alla brevlådor och finns också på hemsidan Smart.brf och PHM Digital.

Föreningsstämman för Varvshallen ägde rum 24 06 04. Ny styrelse valdes på ett år och en av huvudpunkterna var att presentera årsredovisningen för 2023.

Garantibesiktning för etapp 1 skedde 24 09 10. I protokoll har antecknats de anmärkningar som framfördes och PEAB har börjat åtgärda anmärkningarna.

Löpande elavtal har tecknats med Skellefteå kraft och har till dagens datum lett till en besparing.

Avtal har tecknats med Sustend för framtagande av underhållsplan med färdigställande under våren 2025.

När det gäller laddstolpar för laddning av elbilar har vi bytt operatör från konkursdrabbade Eways till Elaway, som innebär en lägre abonnemangskostnad och ett bättre pris för laddande medlemmar.

Radonmätning i våra hus ska genomföras och påbörjas i mitten av januari 2025.

Vi har tagit över hemsidan Smart.brf från PEAB och ett fortlöpande arbete pågår att uppdatera den till att vara aktuell och informativ. Med samma mål arbetar vi tillsammans med Vänerförvaltning i PHM Digital, som är den portal som styrelsen använder för förvaltning av bla föreningens ekonomi. I portalen finns också en inloggning för boende där information läggs ut.

Under året har vi haft två arbetsdagar vår och höst med samkväm. Många deltog och det blev trevliga dagar. Engagemanget och synpunkterna ledde fram till vilka uppgifter i yttre miljön som vi kan göra själva och inte behöver köpa av förvaltaren. Exempel på sådana uppgifter har under året varit viss snöröjning, städning av vår utemiljö, gräsklippning och trädgårdssysslor med plantering av blommor i vårt område.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-13 där ny styrelse valdes samt ett första beslut för antagande av nya stadgar antogs. Ett andra beslut togs vid ordinarie föreningsstämma 2024-06-04.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 1058 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer 169 kr/månad för basutbud på tv och bredband samt hushållsförbrukning av el och vatten. För 2025 finns ingen avgiftshöjning beslutad men fortsatt hantering av budget och därtill kopplad årsavgift i takt med framtagande av UH-plan inför årsstämman.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 302	1 041	0
Resultat efter finansiella poster	-245	-4 723	-5 404
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 058	301	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,4	87,1	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 090	14 211	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 339	14 463	0
Räntekänslighet (%)	13,6	53,3	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	233	-1 002	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	68	0
Soliditet (%)	68,4	69,8	35,3
Balansomslutning	165 276	166 917	168 971

Nyckeltalen för 2023 avser perioden från och med slutavräkning.

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Kassaflödet är negativt för 2024 pga. avräkningar mot PEAB, styrelsen i föreningen bedömer dock att kassaflödet framöver skall vara positivt och räknar med att kunna finansiera framtida underhåll med en kombination av eget kassaflöde och lån. Tidigare års ackumulerade förluster beror på kostnadsförda ränteutgifter, se not 7 för mer information.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 512 000	38 398 000	0	-5 403 968	-4 722 596	113 783 436
Disposition av föregående års resultat:				-4 722 596	4 722 596	0
Reservering till fond för yttre underhåll			106 890	-106 890		0
Årets resultat					-244 987	-244 987
Belopp vid årets utgång	85 512 000	38 398 000	106 890	-10 233 454	-244 987	113 538 449

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

ansamlad förlust	-10 233 454
årets förlust	-244 987
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-10 478 441

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

reservering till fond för yttre underhåll	106 890
i ny räkning överföres	-10 585 331
Att balansera i ny räkning	-10 478 441

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 301 654	1 040 555
Övriga rörelseintäkter	3	508 006	33 573
Summa rörelseintäkter		4 809 660	1 074 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 345 399	-363 638
Övriga externa kostnader	5	-143 483	-16 684
Personalkostnader	6	-68 443	0
Avskrivningar		-1 088 928	-1 088 928
Summa rörelsekostnader		-2 646 253	-1 469 250
Rörelseresultat		2 163 407	-395 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 408 433	-4 327 486
Summa finansiella poster		-2 408 394	-4 327 474
Resultat efter finansiella poster		-244 987	-4 722 596
Årets resultat		-244 987	-4 722 596

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	164 304 621	165 393 549
Pågående nyanläggning	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		164 304 621	165 393 549
Summa anläggningstillgångar		164 304 621	165 393 549
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 959	3 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	115 689	94 471
Summa kortfristiga fordringar		117 648	98 073
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		929 380	1 425 430
Summa kassa och bank		929 380	1 425 430
Summa omsättningstillgångar		1 047 028	1 523 503
SUMMA TILLGÅNGAR		165 351 649	166 917 052

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 910 000	123 910 000
Fond för yttre underhåll		106 890	0
Summa bundet eget kapital		124 016 890	123 910 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 233 454	-5 403 968
Årets resultat		-244 987	-4 722 596
Summa fritt eget kapital		-10 478 441	-10 126 564
Summa eget kapital		113 538 449	113 783 436
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 768 263	34 060 886
Summa långfristiga skulder		33 768 263	34 060 886
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 323 067	17 469 380
Leverantörsskulder		198 735	700 905
Skatteskulder		15 796	200 046
Övriga skulder		13 125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	494 214	702 399
Summa kortfristiga skulder		18 044 937	19 072 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 351 649	166 917 052

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-244 987	-4 722 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 088 928	1 088 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		843 941	-3 633 668
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 575	-31 220
Förändring av kortfristiga skulder		-881 481	-2 089 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-57 115	-5 754 118
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-5 286 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-5 286 361
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	58 940 000
Byggnadskreditiv		0	-105 712 307
Upptagna lån		0	51 640 000
Amortering		-438 936	-109 734
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-438 936	4 757 959
Årets kassaflöde		-496 051	-6 282 520
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 425 430	7 707 950
Likvida medel vid årets slut		929 379	1 425 430

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 667 067	935 216
Kabel-TV & Bredband	101 400	0
Hyror lokaler	68 558	16 708
Hyror garage och parkeringsplatser	200 229	57 200
Eldebitering	235 438	31 431
Varmvatten	28 963	0
Summa	4 301 655	1 040 555

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elbilsladdning	0	17 069
Övriga intäkter	508 018	16 501
Öresutjämning	-12	3
Summa	508 006	33 573

Övriga intäkter avser dels en effekt av justering av tidigare års beräknade fastighetsskatt efter slutligt beslut om taxering och dels av att den slutliga avräkningen mot Peab hanterats under året, vilka båda gett en positiv resultateffekt av engångskaraktär.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel avtal	102 776	0
Fastighetsskötsel beställning	29 803	23 800
Lokalvård beställning	3 000	0
Filter, ventilation och OVK	10 500	0
Hisskostnader	53 392	11 699
El	327 647	115 105
Fjärrvärme	285 776	54 137
Vatten och avlopp	241 681	78 717
Sophämtning (renhållning)	66 720	33 560
Snöröjning & sandning	39 618	16 709
Fastighetsförsäkring	41 260	10 015
Kabel-tv & bredband	101 672	0
Fastighetsskatt	4 600	0
Trädgårdskostnader och växter	5 448	0
Diverse övr kostnader	31 507	19 896
Summa	1 345 400	363 638

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	41 438	0
Förvaltningskostnader	61 972	14 548
Konsultkostnader	1 394	0
Övrig administration	38 679	2 137
Summa	143 483	16 685

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	0
Sociala avgifter	11 143	0
Summa	68 443	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 482 478	35 811 126
Omklassificeringar		130 671 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 482 478	166 482 478
Ingående avskrivningar	-1 088 928	0
Årets avskrivningar	-1 088 928	-1 088 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 177 856	-1 088 928
Utgående redovisat värde	164 304 622	165 393 550
Bokfört värde byggnader	128 493 496	129 582 424
Bokfört värde mark	35 811 126	35 811 126
Summa	164 304 622	165 393 550

Ursprungligt värde på Byggnader och mark var enligt ekonomisk plan planerat till 175 550 000 kr. Då byggnationen gjorts i föreningen och föreningen redovisar enligt K2 (BFNAR 2016:10) har ränteutgifter om 9 067 522 kr under byggnationstiden (åren 2021-2023) kostnadsförts istället för att aktiveras såsom tillgång. Detta gör att fastighetens anskaffningsvärde redovisas till ett lägre belopp än vad som anges i ekonomisk plan, samt att föreningen redovisat en i motsvarande grad högre förlust under åren för byggnationstiden, förluster vilka sedan dess ingår i balanserat resultat.

Not 8 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	125 384 991
Årets investeringar	0	5 286 361
Omklassificeringar	0	-130 671 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 959	1 921
Övrigt	0	1 681
Summa	1 959	3 602

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	26 736	25 694
Försäkringspremier	29 109	26 705
Kabel-TV & Bredband	25 406	25 454
Ekonomisk förvaltning	16 861	16 618
Bostadsrätterna	6 050	0
Övrigt	11 527	0
Summa	115 689	94 471

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	4,774	2025-09-17	146 312	17 030 443
Nordea	4,754	2026-09-16	146 312	17 030 443
Nordea	2,690	2027-09-15	146 312	17 030 444
			438 936	51 091 330
Kortfristig del av långfristig skuld				-17 323 067
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				33 768 263

Med nuvarande amorteringstakt (ca. 439 000 kr per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 48 896 000 om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	370 240	355 446
Räntor	23 120	30 375
El, fjärrvärme, v/a och renhållning	78 611	62 552
Snöröjning och halkbekämpning	0	16 709
Revision	0	19 500
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	21 343	0
Skuld PEAB Bostad AB driftsnetto	0	217 217
Övrigt	900	600
Summa	494 214	702 399

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 649 000	51 649 000
Summa	51 649 000	51 649 000

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 Thunlöv
Ledamot

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

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2025



Bostadsrättsföreningen Varvshallen på
Hammarö för 20240101-20241231.pdf

(539705 byte)
SHA-512: c97f891bde5a3b8ad9ccb016fdec5c809eb5b
74e058a83a96af4356e92a99122985edd6df0565baa353
b4102d80cc7e74b526fea5675d47383cf23e0bd50e382

Underskrifter

2025-04-14 18:24:51 (CET)



Bo Göran Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 06:09:24 (CET)



Ingela Kilman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 16:02:46 (CET)



Jan-Erik Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 20:11:51 (CET)



Lars-Göran Hjerpe

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 15:33:55 (CET)



Leif Thunlöv

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 15:46:01 (CET)



Emil Lars-Henrik Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

c1a98044039988fac0b2e0c0103883959a536b7da2b55b6fd537b976c1d6817c2785922c16624cbc71542926e5be466be3d72d128b04d088f5508f6b0294fef1



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö

Org.nr 769635-9012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

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.

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. 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 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.

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 Varvshallen på Hammarö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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.

Karlstad per den dag som framgår av elektronisk underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 4aefd5b7-86e3-4180-8f8c-1a9cf0ce2402

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö 241231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-15 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-15**.

Pettersson, Emil Lars-Henrik

emil.pettersson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "Emil Lars-Henrik
Pettersson"

Signerat: 2025-04-15

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.