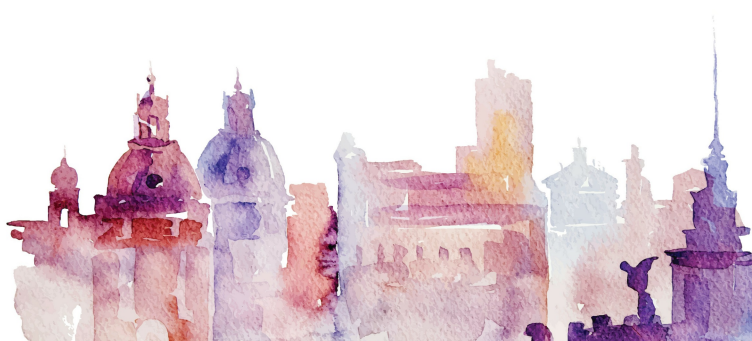


Bostadsrättsföreningen Verkstadsön i Motala

Org.nr: 769627-9590

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkstadsön i Motala, organisationsnummer 769627-9590, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-04-12. 2014-05-26 förvärvades fastigheterna Normandie 1 och Ryssladan 3 genom förvärv av NYG 71 AB och i samband med det transport köp av fastigheten Normandie 1. Fastigheten Ryssladan 3 har fastighetsreglerats med Normandie 1 och föreningens fastighet heter därefter i sin helhet Normandie 1.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Firmatecknare är styrelsen, två ledamöter i förening.

Föreningens säte är i Motala

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse

Ordförande	Nicklas Eld
Ledamot	Margareta Karlsson
Ledamot	Britt-Inger Karlsson
Ledamot	Kenneth Winberg
Ledamot	Anna Gullberg
Suppleant	Pontus Stadenberg

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Revisor

Revisor	Sture Larsson
	Motala Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedningen har bestått av Torbjörn Johansson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Verkstadsvägen 111-131, ojämn nummer

Normandiegatan 3, 5 och 7

Nybyggnadsår: 1991

Värdeår: 1991

Fastighetsbeteckning: Normandie 1

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som för tillfället revideras.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	38
2 rok	19	1 238
3 rok	17	1 469
4 rok	11	1 128.6
Summa	48	3 873.6

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	38
2 rok	1	70
3 rok	1	89
4 rok	1	102.6
Summa	4	299.6

Totalt antal bostadslägenheter: 52

Totalyta (m²): 4 173.2

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av stigande kostnader och därmed har styrelsen också detta år tvingats att höja avgiften. I och med avgiftshöjningen har ekonomin kunnat hållas i balans. Föreningens värdering av fastigheterna speglar enligt LF inte längre det nya marknadsvärdet.

Under året har en ny fackmannamässig underhållsplan upprättats som enligt nya regler sträcker sig 50 år framåt i tiden då den gamla gjort sitt.

Enligt den var första åtgärden att vidta underhåll av taken. Tegelpannorna har rengjorts och inpregnerats på alla tak för att stå emot läckage vid dåligt väder. Trasiga masonitskivor under teglet har på några vindar bytts ut. Tillhörande takstolar och ett antal takstolar på andra vindar som var angripna av mögel har gjorts rent. Två gavelspetsar har bytts ut då dessa var väldigt åtgångna av väder och vind.

Fyra brunnar har fått ny asfalt ommkring sig då dessa brunnar var högre än omkringliggande asfalt. Ganska många träd har beskurits. Skötsel av föreningens grönytor (sommarskötsel) har skett av samma leverantör som föregående år och genom fast avtal.

Avtal har träffats när det gäller indragning av fiber, vilket många av våra medlemmar väntat på.

Styrelsen hoppas, genom att ha ordentlig koll på föreningens utgifter och endast besluta om nödvändiga höjningar av medlemsavgiften de närmaste åren, att det ger vår Brf en god ekonomi och därmed också skapa mervärde för våra medlemmar..

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början

63 **48** bostadsrätter

Under året har 1 överlåtelse skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

62 **62** medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 486	2 219	2 136	2 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 019	- 759	- 55	- 131
Soliditet, %	51	52	52	52
Balansomslutning, tkr	47 429	48 476	50 135	50 122
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	507	504	421	413
Skuldsättning per kvm	5 453	5 453		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 875	6 015		
Sparande per kvm	116	40		
Räntekänslighet	11	12		
Energikostnad per kvm**	50	45		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	85		

* Från och med 2023 inkluderar årsavgiften skötsel av grönytor samt avgift för carport i uträkningen för nyckeltalet.

** Medlemmarna har egna avtal för el och värme.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft avskrivningskostnader på ca 419 tkr. De har underhållit och reparerat tak för 1 083 tkr vilket påverkat årets resultat negativt.

Avgifterna har höjts per 2024-01-01 för att möta föreningens utgifter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

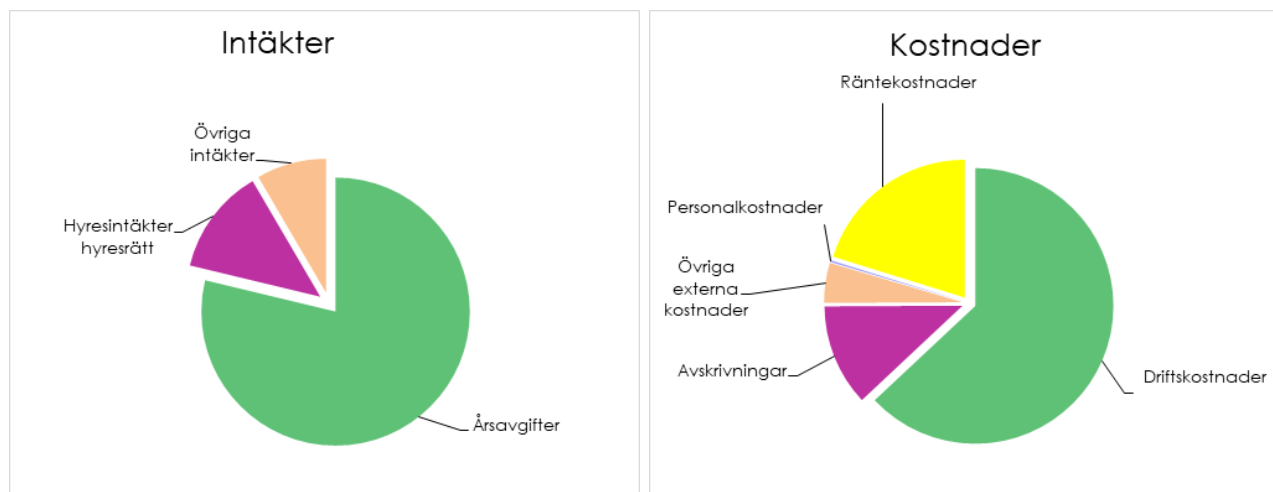
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 955 000	4 515 245	2 204 660	-4 809 530	-758 513
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			716 000	-716 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-520 625	520 625	
Balanseras i ny räkning				-758 513	758 513
Årets resultat					-1 018 720
Belopp vid årets utgång	23 955 000	4 515 245	2 400 035	-5 763 418	-1 018 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 763 418
Årets resultat	- 1 018 720
Totalt	- 6 782 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 783 652
Balanseras i ny räkning	- 8 565 790
Totalt	- 6 782 138

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 486 097	2 219 328
Övriga rörelseintäkter		0	15 508
Summa rörelseintäkter		2 486 097	2 234 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 215 303	-1 800 556
Övriga externa kostnader	3	-164 417	-124 580
Personalkostnader	4	-6 993	-4 995
Avskrivningar		-419 316	-419 316
Summa rörelsekostnader		-2 806 029	-2 349 447
RÖRELSERESULTAT		-319 932	-114 611
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 558	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 910	30 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 256	-674 580
Summa finansiella poster		-698 788	-643 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 018 720	-758 513
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 018 720	-758 513
ÅRETS RESULTAT		-1 018 720	-758 513

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 180 521	44 599 837
Summa materiella anläggningstillgångar		44 180 521	44 599 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 180 521	44 599 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 258	15 510
Övriga fordringar		100 909	96 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6 605	6 250
Summa kortfristiga fordringar		114 772	118 208
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 133 719	3 758 201
Summa kassa och bank		3 133 719	3 758 201
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 248 491	3 876 409
SUMMA TILLGÅNGAR		47 429 012	48 476 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 470 245

28 470 245

Fond för yttre underhåll

2 400 035

2 204 660

Summa bundet eget kapital

30 870 280

30 674 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 763 418

-4 809 530

Årets resultat

-1 018 720

-758 513

Summa fritt eget kapital

-6 782 138

-5 568 043

SUMMA EGET KAPITAL

24 088 142

25 106 862

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

22 757 000

22 757 000

Summa långfristiga skulder

22 757 000

22 757 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9 043

66 379

Skatteskulder

167 388

161 616

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

407 439

384 389

Summa kortfristiga skulder

583 870

612 384

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 429 012

48 476 246

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-319 933	-114 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		419 316	419 316
Summa		99 384	304 705
Övriga finansiella poster		11 558	0
Erhållen ränta		112 910	30 678
Erlagd ränta		-823 256	-674 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-599 404	-339 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3 436	-28 215
Förändring av rörelseskulder		-28 514	100 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-624 482	-267 397
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 000 000
Årets kassaflöde		-624 482	-1 267 397
Likvida medel vid årets början		3 758 201	5 025 598
Likvida medel vid årets slut		3 133 719	3 758 201

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Värme och ventilation	20	5
Fasad	30	3,3
Utebelysning	15	6,7
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 967 095	1 712 436
Hysesintäkter bostäder	320 327	311 292
Bredband	111 000	110 400
Övriga hyresintäkter	87 075	84 600
Avgift andrahandsupplåtelse	600	600
Totalt nettoomsättning	2 486 097	2 219 328

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	60 896	53 370
Vatten och avlopp	148 258	133 232
Sophämtning	106 511	100 595
Service ventilation	0	141 298
Fastighetsskötsel	187 500	0
Snöröjning/sandning	79 889	96 505
Försäkring	115 540	105 968
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 760	82 628
Förbrukningsinventarier	3 969	2 648
Övriga driftkostnader	2 814	2 211
Reparation och underhåll	0	5 658
Reparation och underhåll tak	1 083 000	0
Reparation och underhåll portar och lås	16 685	0
Reparation och underhåll hyreslägenheter	25 218	0
Reparation och underhåll el	10 505	1 134
Reparation och underhåll uppvärmning	0	55 373
Reparation och underhåll VVS	38 636	18 686
Reparation och underhåll ventilation	163 641	33 971
Reparation och underhåll markytor	35 411	19 950
Reparation och underhåll gård/trädgård	37 560	392 284
Reparation- och underhållsmaterial	972	28 379
Reparation och underhåll fönster	13 538	526 666
Totalt driftkostnader	2 215 303	1 800 556

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	6 125	6 125
Arvode ekonomisk förvaltning	75 000	73 116
Extra ekonomisk förvaltning	5 503	4 875
Revisionsarvode	23 500	31 500
Konsultarvode	576	0
Bankkostnader	4 013	3 242
Övriga administrativa kostnader	800	1 510
Föreningsomkostnader	3 399	1 917
Övriga kostnader	45 501	2 295
Totalt övriga externa kostnader	164 417	124 580

Not 4. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	6 993	4 995
Totalt personalkostnader	6 993	4 995

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	40 200 838	40 200 838
Anskaffningsvärde mark	7 666 200	7 666 200
Utgående anskaffningsvärden	47 867 038	47 867 038
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 267 201	- 2 847 885
Årets avskrivningar	- 419 316	- 419 316
Utgående avskrivningar	-3 686 517	-3 267 201
Utgående redovisat värde	44 180 521	44 599 837
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	8 158 000	8 158 000
	45 158 000	45 158 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
FRUBO AB	6 605	6 250
Summa	6 605	6 250

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Länsförsäkringar 6049745	2025-12-31	4,34 %	6 000 000	6 000 000
Länsförsäkringar 6049753	2025-03-31	3,39 %	7 000 000	7 000 000
Länsförsäkringar 6049761	2025-06-30	4,29 %	7 000 000	7 000 000
Länsförsäkringar 6049788	2025-09-30	4,74 %	2 757 000	2 757 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 757 000	22 757 000

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	138 975	112 430
Förskottsbet avgift/hyra	236 830	213 125
El	7 174	14 471
Upplupen revisionskostnad	23 750	25 000
Stena Recykling AB	710	19 363
Summa	407 439	384 389

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	43 473 000	43 473 000
Summa:	43 473 000	43 473 000

Underskrifter

Motala den ____ / ____ 2025

Nicklas Eld
Ordförande

Margareta Karlsson
Ledamot

Britt-Inger Karlsson
Ledamot

Kenneth Winberg
Ledamot

Anna Gullberg
Ledamot

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

Motala Revisionsbyrå
Sture Larsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 09:44

SENT BY OWNER:

Sandrev Revision AB • 03.04.2025 16:15

DOCUMENT ID:

HJxX_M36Jg

ENVELOPE ID:

Hkk7_Gh6Jg-HJxX_M36Jg

DOCUMENT NAME:

2024 Årsredovisning BRF Verkstadsön i Motala ORIGINAL.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nicklas Arne Eld nicklas89@yahoo.se	Signed Authenticated	03.04.2025 17:20 03.04.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/29) IP: 2.70.179.55
2. Margareta Solveig Irene Karlsson maggan.si.hallby@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:14 04.04.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/08/09) IP: 83.186.90.58
3. BRITT-INGER VIOLA KARLSSON britt.inger.v.karlsson@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 11:05 04.04.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/17) IP: 94.234.83.216
4. Lars Kenneth Winberg k.winberg@live.se	Signed Authenticated	04.04.2025 15:38 04.04.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/02/22) IP: 46.195.38.28
5. Anna Marianne Gullberg anna@mixum.se	Signed Authenticated	04.04.2025 20:56 04.04.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/12) IP: 104.28.31.65
6. Karl Erik Sture Larsson sture@motrev.se	Signed Authenticated	05.04.2025 09:44 05.04.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/24) IP: 213.134.106.120

* 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 Verkstadsön i Motala

Org.nr 769627-9590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verkstadsön i Motala för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 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

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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Verkstadsön i Motala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

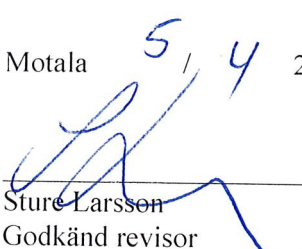
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Motala 5 / 4 2025


Sture Larsson

Godkänd revisor