

Årsredovisning 2022

BRF VARVSKAJEN 2

769637-5182



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VARVSKAJEN 2

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

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen bildades 2019-03-28 och har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen delar en gemensamhetsanläggning för gemensamma ytor som gård, parkeringsyta och takterrass med bostadsrättsföreningen Varvskajen.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2019-05-10.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Träförrådet 2. Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 3 792 kvm och 1 lokal om 132 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelse för perioden 2022-11-28--

| | |
|---------------------|---------------------|
| Honey Naderi | Ordförande (avgått) |
| Ida Leander-Pehrson | Styrelseledamot |
| Markus Hansson | Styrelseledamot |
| Michaela Thulin | Styrelseledamot |
| Tommy Olsson | Styrelseledamot |

Styrelse (byggstyrelse) för perioden 2022-01-01--2022-11-28

| | |
|---------------------|-----------------|
| Anna Winther-Hansen | Ordförande |
| Bertil Hopp | Styrelseledamot |
| Inger Karlsson | Styrelseledamot |

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|--|----------------------|
| Bilpool | OurGreenCar |
| Dörrautomatik | Avarn |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Fastighetsförsäkring | Folksam |
| Fjärrvärme, eldistribution, elhandel | E.ON |
| Individuell mätning elförbrukning lägenheter | Infometric |
| Serviceavtal hiss | Kone |
| Sophantering | Ragn-Sells Recycling |
| Fastighetsförvaltning | Optimal Service |
| Triple Play (tv, internet och telefoni) | Telia |
| VA och sophantering | VA-Syd |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under 2022 färdigställdes byggnationen och samtliga lägenheter tillträdades. Föreningen har placerat sina lån hos SBAB med en uppdelning på 3 lika stora lån med bindningstiderna, 3 månader, 4 år och 5 år. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna från och med 1 november 2022 med 24% (dock står Peab Bostad för höjningen under november och december 2022). Avräkningsdagen var 2022-10-31 enligt entreprenadkontraktet mellan Peab Bostad och föreningen. Till och med avräkningsdagen står Peab Bostad för samtliga kostnader och erhåller alla intäkter i föreningen.

Den ekonomiska förvaltningen överfördes från 2022-06-01 från PEAB Bostad till Nabo (BoNea Förvaltning, en del av Nabo).

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Ovan listade avtal tecknades av byggstyrelsen företrädesvis under 2022.



När det gäller avtalet med E.ON avseende fjärrvärme så skedde ett ägarbyte den 1 november 2022 från PEAB Bostad till brf Varvskajen 2 och när det gäller avtalet med OurGreenCar så skedde en övergång den 31 oktober 2022 från PEAB Bostad till brf Varvskajen och Varvskajen 2.

LÄGENHETSTILLTRÄDE OCH UTHYRNING AV LOKAL

Tillträde till samtliga lägenheter har skett i två faser, juni och oktober 2022.

Hyreskontrakt avseende föreningens lokal tecknades under hösten för perioden 2022-10-25--2025-10-31.

ÖVRIGA UPPGIFTER

2022-11-28 hölls en överlämningsstämma i föreningen då byggstyrelsen avgick och boendestyrelsen valdes in.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 118 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 625 637 | - |
| Resultat efter fin. poster | -163 957 | - |
| Soliditet, % | 75 | - |
| Yttre fond | 21 478 | - |
| Taxeringsvärde | 73 293 000 | 34 690 000 |
| Bostadsyta, kvm | 3 792 | - |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 145 | - |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 14 986 | - |
| Belåningsgrad, % | 24,28 | - |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 5 325 000 | - | 172 125 000 | 177 450 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | 21 478 | 21 478 |
| Balanserat resultat | 0 | 0 | - | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -163 957 | -163 957 |
| Eget kapital | 5 325 000 | 0 | 171 982 522 | 177 307 522 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 0 |
| Årets resultat | -163 957 |
| Totalt | -163 957 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 18 960 |
| Balanseras i ny räkning | -182 917 |
| | -163 957 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 625 637 | 0 |
| Rörelseintäkter | | 1 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 625 637 | 0 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -223 285 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 7 | 7 267 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -228 552 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -444 570 | 0 |
| RÖRELSERESULTAT | | 181 067 | 0 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -345 024 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -345 024 | 0 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -163 957 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -163 957 | 0 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 233 997 448 | 69 602 550 |
| Pågående projekt | | 0 | 125 447 982 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 233 997 448 | 195 050 532 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 233 997 448 | 195 050 532 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 58 773 | 0 |
| Övriga fordringar | 10 | 1 404 427 | 39 809 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 97 851 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 561 051 | 39 809 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 404 343 | 5 275 246 |
| Summa kassa och bank | | 404 343 | 5 275 246 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 965 394 | 5 315 055 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 235 962 842 | 200 365 587 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 177 450 000 | 5 325 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 21 478 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 177 471 478 | 5 325 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Årets resultat | | -163 957 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | -163 957 | 0 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 177 307 522 | 5 325 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 37 884 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 37 884 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 18 942 000 | 194 602 551 |
| Leverantörsskulder | | 161 333 | 0 |
| Skatteskulder | | 439 690 | 422 933 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 64 086 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 164 212 | 15 103 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 771 321 | 195 040 587 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 235 962 842 | 200 365 587 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Varvskajen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|------------------------|----------------|----------|
| Hysesintäkter, lokaler | 46 208 | 0 |
| Årsavgifter, bostäder | 548 204 | 0 |
| Övriga intäkter | 31 225 | 0 |
| Summa | 625 637 | 0 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022 | 2021 |
|--------------------------|---------------|----------|
| Besiktning och service | 3 867 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 23 958 | 0 |
| Summa | 27 825 | 0 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022 | 2021 |
|-------------------------|----------------|----------|
| Dörrar och lås/porttele | -22 500 | 0 |
| Hissar | 1 880 | 0 |
| Summa | -20 620 | 0 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Fastighetsel | 77 768 | 0 |
| Sophämtning | 15 070 | 0 |
| Uppvärmning | 59 615 | 0 |
| Vatten | 32 175 | 0 |
| Summa | 184 628 | 0 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|---------------|----------|
| Bredband/Kabeltv | 24 482 | 0 |
| Fastighetsförsäkringar | 6 970 | 0 |
| Summa | 31 452 | 0 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|----------|
| Kameral förvaltning | 14 167 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | -21 434 | 0 |
| Summa | -7 267 | 0 |

| NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 344 745 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 279 | 0 |
| Summa | 345 024 | 0 |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 69 602 550 | 69 602 550 |
| Årets inköp | 164 623 450 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 234 226 000 | 69 602 550 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -228 552 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -228 552 | 0 |
| Utgående restvärde enligt plan | 233 997 448 | 69 602 550 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>69 602 550</i> | <i>69 602 550</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 42 625 000 | 0 |
| Taxeringsvärde mark | 30 668 000 | 34 690 000 |
| Summa | 73 293 000 | 34 690 000 |
| NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Avräkningskonto Peab | 0 | 39 809 |
| Momsfordran | 667 859 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 736 568 | 0 |
| Summa | 1 404 427 | 39 809 |
| NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Försäkringspremier | 17 366 | 0 |
| Förvaltning | 21 250 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 59 235 | 0 |
| Summa | 97 851 | 0 |

| NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | |
|--|---------------------|-----------|-------------------|--------------------|
| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| SBAB | 2023-11-01 | 2,71 % | 18 942 000 | 0 |
| SBAB | 2026-11-12 | 4,10 % | 18 942 000 | 0 |
| SBAB | 2027-11-12 | 4,11 % | 18 942 000 | 0 |
| SBAB byggkreditiv | | | 0 | 194 602 551 |
| Summa | | | 56 826 000 | 194 602 551 |
| Varav kortfristig del | | | 18 942 000 | 194 602 551 |

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

| NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|---------------|
| Beräknat revisionsarvode | 12 500 | 0 |
| El | 58 697 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 358 014 | 0 |
| Uppvärmning | 34 097 | 0 |
| Utgiftsräntor | 0 | 4 103 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 700 904 | 11 000 |
| Summa | 1 164 212 | 15 103 |

| NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 56 826 000 | 56 826 000 |
| Summa | 56 826 000 | 56 826 000 |

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ida Leander-Pehrson
Styrelseledamot

Markus Hansson
Styrelseledamot

Michaela Thulin
Styrelseledamot

Tommy Olsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Erik Mauritzson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2023 08:12

SENT BY OWNER:

August Insulander · 12.06.2023 15:02

DOCUMENT ID:

ryejvv54w3

ENVELOPE ID:

BJjvv9VPh-ryejvv54w3

DOCUMENT NAME:

Brf Varvskajen 2, 769637-5182 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Tommy Olsson tommy.ba.olsson@telia.com | Signed Authenticated | 12.06.2023 15:18 12.06.2023 15:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/03/24) IP: 217.210.130.182 |
| 2. Ida Leander-Pehrson ida.leanderpehrson@outlook.com | Signed Authenticated | 12.06.2023 15:21 12.06.2023 15:17 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/03/28) IP: 194.103.189.12 |
| 3. Markus Kristian Hansson markus.hansson1@gmail.com | Signed Authenticated | 12.06.2023 15:24 12.06.2023 15:20 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/08/18) IP: 90.235.23.231 |
| 4. Michaela Thulin michaela.thulin@gmail.com | Signed Authenticated | 12.06.2023 15:26 12.06.2023 15:25 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/11/28) IP: 176.10.186.37 |
| 5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com | Signed Authenticated | 13.06.2023 08:12 12.06.2023 15:27 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33 |

* 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 Bostadsrättsföreningen Varvskajen 2, org.nr 769637-5182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvskajen 2 för år 2022.

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 2022 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 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.

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

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 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. 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 Varvskajen 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 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 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 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.

Malmö den dag som framgår av digital underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2023 08:18

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 13.06.2023 08:16

DOCUMENT ID:

BkxnAttrwn

ENVELOPE ID:


rk20YKHv2-BkxnAttrwn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Varvskajen.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------|--|------------------|--------|----------------------------------|
| ERIK MAURITZSON |  Signed | 13.06.2023 08:18 | eID | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) |
| erik.mauritzson@se.ey.com | Authenticated | 13.06.2023 08:16 | Low | IP: 85.235.12.146 |

* 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