

# Årsredovisning 2022

BRF VARVSKAJEN

769636-4335



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VARVSKAJEN

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
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 kommer 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 2018-05-09 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-06-25, föreningens stadgar registrerades 2018-06-25.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHET

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Träförrådet 4. Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 727 kvm och 1 lokal om 86 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johan Oldbring	Ordförande
Mikael Gedin	Styrelseledamot
Linus Kindh	Styrelseledamot
Niklas Sellin	Styrelseledamot
Andréas Breiler	Styrelseledamot
Madeleine Nobis	Suppleant
Shanga Namali	Suppleant
Ulf Johansson	Suppleant

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## REVISORER

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Peab Bostad AB har tom 2021-11-30 skött föreningens ekonomiska förvaltning. Fr.o.m. 2021-12-01 sköter Nabo föreningens ekonomiska förvaltning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

I december 2021 har medlemmarna i hus C tillträtt sina lägenheter. I april 2022 har medlemmarna i hus B3 tillträtt sina lägenheter. Medlemmarna har tagit över driften av fastigheten från 2022-04-30.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 56 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	2 076 518	-
Resultat efter fin. poster	-1 266 138	-
Soliditet, %	77	54
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	82 862 000	34 430 000
Bostadsyta, kvm	3 727	1 232
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	477	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 877	-
Belåningsgrad, %	22,37	228,13

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	76 545 000	-	117 255 000	193 800 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-1 266 138	-1 266 138
<b>Eget kapital</b>	<b>76 545 000</b>	<b>0</b>	<b>115 988 862</b>	<b>192 533 862</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-1 266 138
<b>Totalt</b>	<b>-1 266 138</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	112 000
Balanseras i ny räkning	-1 378 138
	<b>-1 266 138</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 076 518	0
Rörelseintäkter		38 468	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 114 986</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-800 352	0
Övriga externa kostnader	7	-76 097	0
Personalkostnader	8	-48 300	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 476 876	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 401 625</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-286 639</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		795	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-980 294	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-979 499</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 266 138</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 266 138</b>	<b>0</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	247 915 624	72 095 893
Pågående projekt		0	158 772 209
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>247 915 624</b>	<b>230 868 102</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>247 915 624</b>	<b>230 868 102</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		77 464	0
Övriga fordringar	11	965 360	115 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 427	46 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 129 251</b>	<b>162 164</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		774 650	10 576 416
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>774 650</b>	<b>10 576 416</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 903 902</b>	<b>10 738 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>249 819 526</b>	<b>241 606 682</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		193 800 000	76 545 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>193 800 000</b>	<b>76 545 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-1 266 138	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 266 138</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>192 533 862</b>	<b>76 545 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	13	0	164 474 531
Skulder till kreditinstitut	14	36 637 340	0
Övriga långfristiga skulder		38 700	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 676 040</b>	<b>164 474 531</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 809 020	0
Leverantörsskulder		110 405	39 344
Skatteskulder		692 061	494 116
Övriga kortfristiga skulder		441 579	-476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	556 559	54 167
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 609 624</b>	<b>587 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>249 819 526</b>	<b>241 606 682</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 576 416</b>	<b>3 859 727</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 266 138	0
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 476 876	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>210 738</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-363 821	-56 232
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 213 453	-15 912 748
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 060 370</b>	<b>-15 968 980</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-18 524 398	-49 909 331
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-18 524 398</b>	<b>-49 909 331</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	117 255 000	72 595 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-108 989 471	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>8 265 529</b>	<b>72 595 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-9 198 499</b>	<b>6 716 688</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 377 917</b>	<b>10 576 416</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Varvskajen 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

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.

### Omklassificering av konto

Då klientmedelskontot har flyttats till övrig fordran i balansrapporten så kan ingående balansen vara lite missvisande under Kassa/bank och övriga fordringar.

### Placering

Klientmedelskontot hos Nabo placeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	2 015	0
Bredband	75 263	0
El	113 526	0
Försäkringsersättning	22 399	0
Hysesintäkter, lokaler	103 200	0
Nycklar	4 400	0
Årsavgifter, bostäder	1 778 114	0
Övriga intäkter	16 069	0
<b>Summa</b>	<b>2 114 986</b>	<b>0</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	80 795	0
Hiss serviceavtal	24 063	0
Städning	550	0
Övriga serviceavtal	5 768	0
<b>Summa</b>	<b>111 176</b>	<b>0</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	55 097	0
<b>Summa</b>	<b>55 097</b>	<b>0</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	290 378	0
Sophämtning	37 049	0
Uppvärmning	117 012	0
Vatten	95 075	0
<b>Summa</b>	<b>539 514</b>	<b>0</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband och kabel-TV	88 827	0
Fastighetsförsäkringar	5 738	0
<b>Summa</b>	<b>94 565</b>	<b>0</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	3 494	0
Ekonomisk förvaltning	43 333	0
Förbrukningsmaterial	5 062	0
Revisionsarvoden	14 375	0
Telekommunikation	2 930	0
Övriga förvaltningskostnader	6 903	0
<b>Summa</b>	<b>76 097</b>	<b>0</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	14 008	0
Styrelsearvoden	34 292	0
<b>Summa</b>	<b>48 300</b>	<b>0</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	980 277	0
Övriga räntekostnader	17	0
<b>Summa</b>	<b>980 294</b>	<b>0</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	72 095 893	72 095 893
Årets inköp	177 296 607	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>249 392 500</b>	<b>72 095 893</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Årets avskrivning	-1 476 876	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 476 876</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>247 915 624</b>	<b>72 095 893</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>72 095 893</i>	<i>72 095 893</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 450 000	0
Taxeringsvärde mark	29 412 000	34 430 000
<b>Summa</b>	<b>82 862 000</b>	<b>34 430 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Peab	0	54 309
Skattekonto	361 836	0
Övriga fordringar	603 524	61 441
<b>Summa</b>	<b>965 360</b>	<b>115 750</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	28 693	0
Förvaltning	18 842	17 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 892	29 414
<b>Summa</b>	<b>86 427</b>	<b>46 414</b>

NOT 13, CHECKRÄKNINGSKREDIT	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv	0	164 474 531
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>164 474 531</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2023-05-02	1,93 %	18 547 500	
SBAB	2025-04-16	2,85 %	18 547 500	
SBAB	2027-04-16	3,01 %	18 351 360	
<b>Summa</b>			<b>55 446 360</b>	
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>18 809 020</i>	

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	12 000
El	219 624	7 130
Förutbetalda avgifter/hyror	250 281	0
Sociala avgifter	14 008	0
Styrelsearvoden	34 292	0
Uppvärmning	37 907	24 133
Utgiftsräntor	0	8 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447	2 778
<b>Summa</b>	<b>556 559</b>	<b>54 167</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	55 642 500	55 642 500
<b>Summa</b>	<b>55 642 500</b>	<b>55 642 500</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Oldbring  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mikael Gedin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Linus Kindh  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Niklas Sellin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Andréas Breiler  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 14:27

SENT BY OWNER:

Sofia Ågren • 16.05.2023 10:41

DOCUMENT ID:

HJL2AbpeHn

ENVELOPE ID:

S1hRZaeH2-HJL2AbpeHn

DOCUMENT NAME:

Brf Varvskajen, 769636-4335 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Gustav Oldbring Oldbring@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2023 10:49 16.05.2023 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/12) IP: 82.209.171.181
2. Niklas Erik Sellin niklas_sellin@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2023 10:51 16.05.2023 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/06) IP: 90.129.222.128
3. JAN ANDRÉAS BREILER breiler@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2023 10:58 16.05.2023 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/17) IP: 81.234.21.199
4. LINUS KINDH Linus@miljobelysning.nu	Signed Authenticated	16.05.2023 11:28 16.05.2023 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/16) IP: 83.187.186.213
5. MIKAEL GEDIN Mikael.Gedin@perstorp.com	Signed Authenticated	16.05.2023 12:35 16.05.2023 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/19) IP: 83.241.144.250
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2023 14:27 16.05.2023 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 178.236.73.162

\* 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 Varvskajen 769636-4335

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvskajen för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 Brf Varvskajen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 14:30

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 16.05.2023 14:29

DOCUMENT ID:

SygHVPgbSh

ENVELOPE ID:


BkSNwlbHh-SygHVPgbSh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Varvskajen.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK MAURITZSON	 Signed	16.05.2023 14:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	16.05.2023 14:29	Low	IP: 178.236.73.162

\* 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