

# Årsredovisning 2022

BRF LILLA VARVSGATAN I MALMÖ

769633-3769



By76xDXLh-BygX6lvmUh

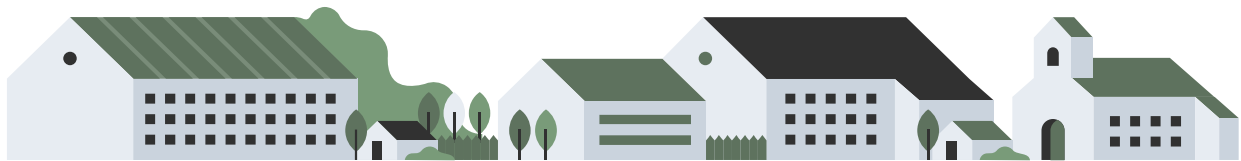
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LILLA VARVSGATAN I MALMÖ

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	
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.

## 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

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-11-24.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skåneland 2, som övertogs från Peab AB 2021-03-01. Föreningen upplåter 131 bostadsrätter om totalt 8 970 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Lokalen hyrs ut till näringsidkare.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Erna Ahlfors	Ordförande
Hakki Uludag	Styrelseledamot
Magnus Sjöberg	Styrelseledamot
Per Allfelt	Styrelseledamot
Sandra Larsson	Styrelseledamot
Philip Redebrandt	Suppleant
Sirwan Dabagh	Suppleant

### FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel	Liva Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät/elhandel	E.ON/Telge Energi
Fjärrvärme	E.ON
Försäkring	Folksam Ömsesidig Sakförsäkring AB
Hisservice	Kone AB
Dörrar/låssystem	Avarn Security AB/GC Gruppen AB
Parkering	Selero Sverige AB
Laddstolpar garage	Compleo CS Nordic AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENKAPSÅRET

### Ekonomi

Styrelsen tog beslutet att investera i 20 stycken nya laddstolpar i garaget. Compleo vann upphandlingen och i september kunde laddstolparna tas i bruk. Föreningens nettoinvestering uppgick till 189 tusen kronor. Naturvårdsverket bidrog med hälften av totala investeringen.

Styrelsen beslutade också att förstärka skalskyddet på byggnaden genom att montera brytskydd på entrédörrarna.

Styrelsen har tagit beslut om att föreningens rörelsekapital ska uppgå till ca 2,5 månaders avgift för lägenheterna, ca 1,5 miljoner kronor. Om rörelsekapitalet så tillåter långsiktigt, med hänvisning till investeringsbehov, är det styrelsens målsättning att amortera på föreningens lån för att sänka räntekostnaderna.

Styrelsen bedömer att årets förlust, 288 tkr, inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

### Övriga uppgifter

Under 2022 genomfördes den obligatoriska tvåårsbesiktningen av byggnaden, lägenheterna och lokalen tillsammans med Peab. Några större anmärkningar framkom inte.

Sebastian Andersson Hylander avgick som styrelseledamot i oktober 2022 och ersattes av Per Allfelt.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 201 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 197 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 144 024	5 966 974	-
Resultat efter fin. poster	-321 663	144 925	-
Soliditet, %	75	74	-
Yttre fond	269 100	-	-
Taxeringsvärde	292 437 000	246 494 000	-
Bostadsyta, kvm	8 970	8 970	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	571	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 945	15 181	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	-	-
Belåningsgrad, %	25,47	25,73	-

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	395 035 000	-	-	395 035 000
Fond, yttre underhåll	0	-	269 100	269 100
Balanserat resultat	0	144 925	-269 100	-124 175
Årets resultat	144 925	-144 925	-321 663	-321 663
<b>Eget kapital</b>	<b>395 179 925</b>	<b>0</b>	<b>-321 663</b>	<b>394 858 261</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-124 175
Årets resultat	-321 663
Totalt	<u><b>-445 839</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	269 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 920
Balanseras i ny räkning	-711 019
	<u><u><b>-445 839</b></u></u>

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		7 144 024	5 980 200
Rörelseintäkter		4 065	87 133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 148 089</b>	<b>6 067 332</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 577 410	-1 964 265
Övriga externa kostnader	7	-271 259	-244 402
Personalkostnader	8	-114 203	-146 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 985 664	-2 485 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 948 536</b>	<b>-4 840 462</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 199 552</b>	<b>1 226 870</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 259	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 523 475	-1 081 945
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 521 216</b>	<b>-1 081 945</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-321 663</b>	<b>144 925</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-321 663</b>	<b>144 925</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	526 378 740	529 175 766
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>526 378 740</b>	<b>529 175 766</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>526 378 740</b>	<b>529 175 766</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		102 087	89 849
Övriga fordringar	11	3 243 492	4 120 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	265 940	210 618
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 611 519</b>	<b>4 421 236</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 611 519</b>	<b>4 421 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>529 990 259</b>	<b>533 597 002</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		395 035 000	395 035 000
Fond för yttre underhåll		269 100	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>395 304 100</b>	<b>395 035 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-124 175	0
Årets resultat		-321 663	144 925
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-445 839</b>	<b>144 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>394 858 261</b>	<b>395 179 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	89 344 256	89 959 796
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>89 344 256</b>	<b>89 959 796</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		44 710 978	46 210 978
Leverantörsskulder		284 860	218 328
Skatteskulder		0	671 975
Övriga kortfristiga skulder		23 624	652 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	768 280	703 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 787 742</b>	<b>48 457 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>529 990 259</b>	<b>533 597 002</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 088 159</b>	<b>16 487 057</b>
Resultat efter finansiella poster	-321 663	144 925
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 985 664	2 485 549
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 664 001</b>	<b>2 630 474</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-565 776	4 496 120
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 168 868	1 432 221
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>929 357</b>	<b>8 558 815</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-188 638	-39 213 259
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-188 638</b>	<b>-39 213 259</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	123 585 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 115 540	-105 328 783
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 115 540</b>	<b>18 256 217</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 374 821</b>	<b>-12 398 227</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 713 337</b>	<b>4 088 830</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö 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 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

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	116 704	85 422
Hysesintäkter, p-platser	292 597	277 612
Intäktsreduktion	-6 000	-3 000
Årsavgifter, bostäder	6 141 852	5 118 113
Övriga intäkter	602 936	589 186
<b>Summa</b>	<b>7 148 089</b>	<b>6 067 332</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	70 948	12 158
Fastighetsskötsel	189 280	161 424
Mark/gård/utemiljö Planteringar	42 435	0
Snöskottning	27 224	9 369
<b>Summa</b>	<b>329 887</b>	<b>182 951</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	3 856	47 156
Garage och p-platser	1 194	3 869
Gemensamma utrymmen	53 808	42 839
Installationer	68 837	73 195
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	4 337
Reparationer	23 453	-7 869
<b>Summa</b>	<b>151 147</b>	<b>163 527</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	554 858	461 577
Sophämtning	170 341	129 934
Uppvärmning	555 395	349 310
Vatten	343 218	284 298
<b>Summa</b>	<b>1 623 812</b>	<b>1 225 119</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	354 812	303 384
Fastighetsförsäkringar	83 382	65 370
Fastighetsskatt	34 370	23 915
<b>Summa</b>	<b>472 564</b>	<b>392 669</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	7 945	5 578
Kameral förvaltning	134 212	109 377
Revisionsarvoden	21 625	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	107 477	144 447
<b>Summa</b>	<b>271 259</b>	<b>244 402</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	21 996	28 596
Styrelsearvoden	91 208	117 650
Övriga arvoden	999	0
<b>Summa</b>	<b>114 203</b>	<b>146 246</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 514 940	1 079 456
Övriga räntekostnader	8 535	2 489
<b>Summa</b>	<b>1 523 475</b>	<b>1 081 945</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	531 661 315	173 742 150
Årets inköp	188 638	357 919 165
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>531 849 953</b>	<b>531 661 315</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 485 549	0
Årets avskrivning	-2 985 664	-2 485 549
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 471 213</b>	<b>-2 485 549</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>526 378 740</b>	<b>529 175 766</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>173 742 150</i>	<i>173 742 150</i>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	221 097 000	168 069 000
Taxeringsvärde mark	71 340 000	78 425 000
<b>Summa</b>	<b>292 437 000</b>	<b>246 494 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank 13820112634	0	-366
Danske bank 13820103651	0	-305
Klientmedelskonto	1 661 404	4 088 830
Klientmedelskonto, räntebärande	1 051 932	0
Skattefordringar	570	0
Skattekonto	317 427	2 216
Övriga fordringar	212 158	30 394
<b>Summa</b>	<b>3 243 492</b>	<b>4 120 769</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	88 704	784
Försäkringspremier	51 170	46 627
Förvaltning	34 786	33 553
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 280	129 654
<b>Summa</b>	<b>265 940</b>	<b>210 618</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Danske Bank	2022-03-31	0,70 %		45 595 438
Danske Bank	2024-04-02	0,95 %	45 595 438	45 595 438
Danske Bank	2026-03-31	1,20 %	44 364 358	44 979 898
Nordea Hypotek	2023-03-31	0,51 %	500 000	
Nordea Hypotek	2023-03-31	1,20 %	43 595 438	
<b>Summa</b>			<b>134 055 234</b>	<b>136 170 774</b>

*Varav kortfristig del* 44 710 978

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	46 171	45 402
Förutbetalda avgifter/hyror	631 796	569 862
Uppvärmning	77 465	88 665
Utgiftsräntor	12 848	0
<b>Summa</b>	<b>768 280</b>	<b>703 929</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 786 315	13 786 315
<b>Summa</b>	<b>13 786 315</b>	<b>13 786 315</b>

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade i slutet av 2022 att höja avgifterna med 11 procent för 2023 för att kunna möta ökade kostnader och stigande räntor.

# Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Erna Ahlfors  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Hakki Uludag  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Magnus Sjöberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Allfelt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sandra Larsson  
Styrelseledamot

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

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





# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2023 07:28

SENT BY OWNER:

Lynette Andersson · 30.05.2023 13:40

DOCUMENT ID:

BygX6lvmUh

ENVELOPE ID:

By76xDXLh-BygX6lvmUh

DOCUMENT NAME:

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö 769633-3769.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERNA AHLFORS erna.ahlfors@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 13:41 30.05.2023 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/29) IP: 81.225.32.105
2. Hakki Uludag kassor.lvg@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 13:42 30.05.2023 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/10) IP: 94.191.137.105
3. SANDRA LARSSON san89@live.se	Signed Authenticated	30.05.2023 16:36 30.05.2023 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/23) IP: 147.161.189.110
4. PER ALLFELT per.allfelt@yahoo.se	Signed Authenticated	30.05.2023 22:47 30.05.2023 22:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/23) IP: 94.191.136.76
5. Magnus Sjöberg magnus.l.sjoberg@outlook.com	Signed Authenticated	30.05.2023 23:30 30.05.2023 23:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/26) IP: 89.18.105.98
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	31.05.2023 07:28 31.05.2023 07:19	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 Lilla Varvsgatan i Malmö, org.nr 769633-3769

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö 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 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 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 Brf Lilla Varvsgatan i Malmö för år 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 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2023 07:31

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 31.05.2023 07:30

DOCUMENT ID:

HkgdqsUVUh

ENVELOPE ID:


rk\_cjIVih-HkgdqsUVUh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lilla Varvsgatan.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	31.05.2023 07:31 31.05.2023 07:31	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