

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVET 2

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVET 2
789200-1160

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 8	Resultaträkning
Sid 9	Balansräkning
Sid 11	Kassaflödesanalys
Sid 12	Noter
Sid 14	Noter till resultaträkning
Sid 15	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Varvet 2, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under ryttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1962-03-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-10:

Lars Gunnar Brodén	Ordförande
Anton Nordqvist	Vice ordförande
Bo Sellstedt	Sekreterare
Gert Henriksson	Ledamot
Sara Vikman	Ledamot
Åke Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-29.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 28:3	1962	Timrå

Fastigheten färdigställdes 1962 och består av 36 bostadsrätter, 3 garage och 28 parkeringsplatser varav två gästparkeringar. Fastighetens värdeår är 1962. Fastigheten är belägen på Mellangatan 19 A-C.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 334 kvadratmeter, varav 2 286 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 48 kvadratmeter lokalyta.

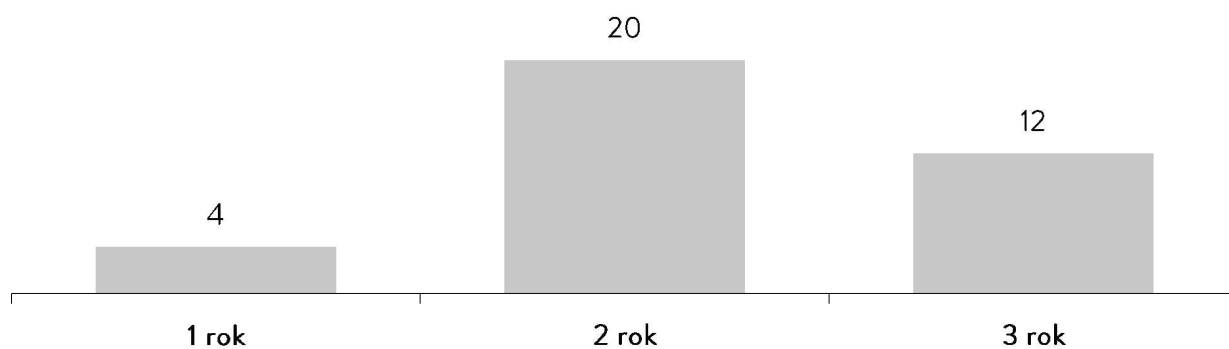
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare, skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har investerat i inglasning av balkonger vilket beslutades på extra stämma 2024-02-29.

Detta finansieras med lån från bank samt balkongtillägg för medlemmarna.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har en långsiktig underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År	Kommentar
Inglasning balkonger	2024	
Montering skärmtak över entréer	2022	
Ny entré med L-stöd och räcken	2022	
Byte belysning skyddsrum	2022	
Spolning av köks- och avloppsstammar	2022	Filmning har gjorts av stammarna.
Asfaltering nedre parkeringsplats	2022	Har skett tillsammans med Brf Varvet 3.
Sophantering under mark	2021	Nybyggnation.
Tätskiktsarbeten tak	2021	30 års materialgaranti, 5 års arbetsgaranti.
Saneringsarbete asbest	2020	Samt återställning av isolering.
OVK besiktning	2020	
Murlagning	2019	
Målning av hussockel	2019	
Montering av ringfästen tak	2019	För livlina.
Energideklaration	2019	
Fasadrenovering	2018	
Byte av fjärrvärmecentral	2017	
Nya parkeringsplatser	2015	
Byte rad- och stamventiler värmesystem	2011	
Ny entréinfart, mur samt lagning asfalt	2011	
Radonmätning	2009	Utan anmärkning.
Byte tegel samt impregnering av fasad	2009	
Köksstamrenovering	2005	
Byte lägenhetsdörrar	2002	
Fönsterbyte	2000	
Fasad- och balkongrenovering	1996	
Stam- och badrumsrenovering	1993	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	RentAV
TV	Tele2
Bredband	Arkaden

MEDLEMSINFORMATION

Antalet bostadsrätter i föreningen är 36 st. Av dessa har 7 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st, under året har 9 st utträden skett och 5 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 39 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	765	760	686	658	615
Årsavgifts andel i % av total intäkt	87,6	93,1	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 073	1 068	1 108	860	508
Lån/kvm totalyta	3 990	1 046	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,3	1,4	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,52	2,19	1,72	1,61	2,70
Sparande/kvm totalyta	95	69	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	286	290	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	1 996	1 865	1 664	1 593	1 510
Resultat efter finansiella poster (tkr)	87	139	-138	-957	-146
Soliditet (%)	-7	-40	-47	-32	13
Kassalikviditet (%)	100	121	-	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	100	282	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 700	25 400	223 177	-1 296 089	138 792	-734 020
Disposition av föregående års resultat:				138 792	-138 792	0
Avsättning yttre fond			100 000	-100 000		0
Årets resultat					86 690	86 690
Belopp vid årets utgång	174 700	25 400	323 177	-1 257 297	86 690	-647 330

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 257 297
årets vinst	86 690
	-1 170 607

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-57 029
i ny räkning överföres	-1 213 578
	-1 170 607

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 995 975	1 865 332
Summa rörelseintäkter		1 995 975	1 865 332
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 277 709	-1 322 917
Övriga externa kostnader		-296 870	-197 767
Personalkostnader	4	-79 480	-90 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 619	-67 714
Summa rörelsekostnader		-1 731 678	-1 678 880
Rörelseresultat		264 297	186 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 455	5 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 062	-53 466
Summa finansiella poster		-177 607	-47 660
Resultat efter finansiella poster		86 690	138 792
Resultat före skatt		86 690	138 792
Årets resultat		86 690	138 792

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 496 454	885 826
Summa materiella anläggningstillgångar		8 496 454	885 826
Summa anläggningstillgångar		8 496 454	885 826
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 641	3 001
Övriga fordringar		5 270	5 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 981	87 420
Summa kortfristiga fordringar		78 892	95 575
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		527 595	1 014 975
Summa kassa och bank		527 595	1 014 975
Summa omsättningstillgångar		606 487	1 110 550
SUMMA TILLGÅNGAR		9 102 941	1 996 376

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	200 100	200 100
Fond för yttre underhåll	323 177	223 177
Summa bundet eget kapital	523 277	423 277
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 257 297	-1 296 089
Årets resultat	86 690	138 792
Summa fritt eget kapital	-1 170 607	-1 157 297
Summa eget kapital	-647 330	-734 020
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 6, 7	9 146 338	1 845 234
Summa långfristiga skulder	9 146 338	1 845 234
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	165 204	596 512
Leverantörsskulder	108 875	26 142
Skatteskulder	1 330	5 366
Övriga skulder	30 480	16 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 044	241 021
Summa kortfristiga skulder	603 933	885 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 102 941	1 996 376

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	264 297	186 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	77 619	67 714
Erhållen ränta	29 455	5 806
Erlagd ränta	-183 461	-53 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	187 910	206 450
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	1 360	-3 001
Förändring av kortfristiga fordringar	15 323	-56 261
Förändring av leverantörsskulder	82 733	26 142
Förändring av kortfristiga skulder	43 745	47 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331 071	220 555
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 688 247	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 688 247	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 000 000	0
Amortering av lån	-130 204	-91 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 869 796	-91 348
Årets kassaflöde	-487 380	129 207
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 014 975	885 768
Likvida medel vid årets slut	527 595	1 014 975

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1,56%
Om- och tillbyggnad	3,33-10%
Balkonger	70 år (1,4%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

forts. not 1

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 749 417	1 737 119
Hyror garage och parkeringsplatser	70 200	78 055
Kollektivt bredband	51 840	12 960
Debiterade digitala tjänster	25 056	25 056
Balkongtillägg	83 592	0
Övriga debiterade avgifter	15 870	12 142
	1 995 975	1 865 332

I föreningens avgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	208 699	227 616
Löpande underhåll	67 010	160 571
Planerat underhåll	57 029	0
Elavgifter	144 442	189 690
Fjärrvärme	420 431	420 474
Vatten och avlopp	102 251	75 627
Sophantering	55 673	60 470
Snöröjning/Sandning	47 213	55 867
TV/Bredband/Telefoni	83 548	45 857
Förbrukningsmaterial	27 384	15 540
Försäkringspremier	29 556	37 811
Fastighetsskatt	34 474	33 394
	1 277 710	1 322 917

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2025	2023
Styrelsearvoden	70 000	77 000
Sociala kostnader	9 480	13 482
	79 480	90 482

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 994 000	4 994 000
Inköp	7 688 247	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 682 247	4 994 000
Ingående avskrivningar	-4 108 174	-4 040 461
Årets avskrivningar	-77 619	-67 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 185 793	-4 108 174
Utgående redovisat värde	8 496 454	885 826
Taxeringsvärden byggnader	8 825 000	8 825 000
Taxeringsvärden mark	2 428 000	2 428 000
	11 253 000	11 253 000
Bokfört värde byggnader	8 192 454	581 826
Bokfört värde mark	304 000	304 000
	8 496 454	885 826

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	1,22	2026-06-01	332 603	343 987
Stadshypotek AB	3,31	2027-07-30	501 308	516 732
Stadshypotek AB	4,24	2027-10-30	146 584	164 912
Stadshypotek AB	1,49	2026-10-30	764 800	793 200
Stadshypotek AB	3,83	2027-09-01	601 247	622 915
Stadshypotek AB	3,68	2032-06-01	6 965 000	0
			9 311 542	2 441 746
Kortfristig del av långfristig skuld			165 204	596 512
- varav amortering			165 204	95 204

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 8 485 522 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.

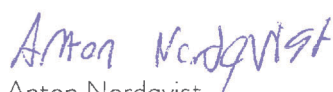
Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 402 407	3 986 800
	9 402 407	3 986 800

Timrå den 30/3 2025



Lars Gunnar Brodén
Ordförande



Anton Nordqvist
Vice ordförande



Marie-Louise Nordström
Sekreterare



Gert Henriksson
Ledamot



Bo Sellstedt
Ledamot
Sekreterare



Sara Wikman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2025

ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund, auktoriserad revisor

Bilaga till årsredovisning för räkenskapsåret 2024 Brf Varvet 2 (789200-1160)

Marie-Louise Nordström har undertecknat årsredovisningen för år 2024, men är ej av föreningsstämma vald styrelseledamot. Hon var styrelseledamot föregående räkenskapsår.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvet 2

Org.nr. 789200-1160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvet 2 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Varvet 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 12 maj 2025

ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

[illegible]

[illegible]

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se