



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Varvstorget i Lomma

Org nr 769617-9535

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Varvstorget i Lomma får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lomma.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2009 på fastigheterna Lomma 25:46 och Lomma 25:47 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Varvstorget 4-20 i Lomma.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	2	138
3	15	1 307
4	6	636
	23	2 081

Lokaler, hyresrätt	5	560
--------------------	---	-----

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-28, varvid 16 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Bengmark	ordförande
Anders Möller	styrelseledamot
Catharina Hodder Debourg	styrelseledamot
Thomas Lundgren	styrelseledamot
Göran Frisberg	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Lars Johansson.

Vid årets slut bestod valberedningen av Lars Wallerius och Karl Hodder.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall, Krafringen	elavtal
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	kabel-TV
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Malmö	teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Bostadsrättsföreningens medlemmar uppmanas att själva teckna bostadsrättstillägg för att säkerställa de boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har golv målats i källargångar, cykelförråd, elrum, fjärrvärmerum, bredbandscentral och styrelserum.

Taken på bägge husen har rengjorts och besiktigats avseende takpapp och anslutande plåt.

Detta arbete har utförts av den ursprungliga takpappsleverantören Icopal.

En städdag har genomförts med stort deltagande av lägenhetsinnehavarna.

Ekonomi

Lägenheternas årsavgifter har uppgått till 664 kr/m² för dem som inte gjort kapitaltillskott och till 480 kr/m² för dem som gjort kapitaltillskott (år 2014). Under år 2020 kommer de som inte gjort kapitaltillskott att erbjudas denna möjlighet.

Lägenheternas årsavgifter är inte höjda för år 2020.

Garageavgifterna är också oförändrade sedan fler år.

Lokalernas hyror höjs med inflationen genom indexklausuler.

Avskrivningstiden för byggnaderna har ändrats till 100 år. Detta för att följa bokföringsnämndens allmänna direktiv.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 549 737 kr. Under året har banklånen amorterats med 376 748 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	35

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtit (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 161	2 122	2 022	1 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	-602	-257	-508	61
Eget kapital, tkr	80 826	81 428	81 684	82 193
Taxeringsvärde, tkr	37 193	34 758	34 758	34 758
-varav byggnad, tkr	29 944	28 399	28 399	28 399
Soliditet	80%	80%	80%	79%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	53%	57%	58%	59%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	36	36	36	24
Avskrivning/m ² byggnadsyta	370	225	225	114

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 315 000	3 203 200	301 447	-135 220	-256 612	81 427 815
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-256 612	256 612	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			94 000	-94 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-26 750	26 750		0
Årets resultat					-601 527	-601 527
Belopp vid årets utgång	78 315 000	3 203 200	368 697	-459 082	-601 527	80 826 288

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-391 832
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-94 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	26 750
Årets resultat	-601 527
Summa till stämmans förfogande	-1 060 609

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 060 609
-------------------------	------------

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	2 161 575		2 121 549
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 662		15 623
Summa rörelseintäkter		2 164 237		2 137 172
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-803 848		-781 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 089		-138 378
Personalkostnader och arvode	Not 6	-66 425		-66 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-979 234		-595 480
Summa rörelsekostnader		-1 967 596		-1 582 138
Rörelseresultat		196 641		555 034
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 093		5 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-803 261		-817 272
Summa finansiella poster		-798 168		-811 646
Resultat efter finansiella poster	Not 8	-601 527		-256 612
Årets resultat		-601 527		-256 612

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 99 942 792 100 922 026*Summa materiella anläggningstillgångar*99 942 792 100 922 026**Summa anläggningstillgångar**99 942 792 100 922 026**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10 7 207 35 989

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 35 396 6 693*Summa kortfristiga fordringar*42 603 42 682*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 12 1 145 239 1 205 848*Summa kassa och bank*1 145 239 1 205 848**Summa omsättningstillgångar**1 187 842 1 248 530**Summa tillgångar**101 130 634 102 170 556

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	78 315 000	78 315 000
Kapitaltillskott	3 203 200	3 203 200
Fond för yttre underhåll	368 697	301 447
Summa bundet eget kapital	81 886 897	81 819 647

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-459 082	-135 220
Årets resultat	-601 527	-256 612
Summa fritt eget kapital	-1 060 609	-391 832

Summa eget kapital**80 826 289** **81 427 815**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 675 200	19 551 485
Övriga långfristiga skulder	Not 14	150 000	172 750
Summa långfristiga skulder		10 825 200	19 724 235

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 874 537	375 000
Leverantörsskulder		130 116	68 777
Skatteskulder		137 874	131 298
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	66 208	40 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	270 410	403 287
Summa kortfristiga skulder		9 479 145	1 018 506

Summa skulder**20 304 345** **20 742 741****Summa eget kapital och skulder****101 130 634** **102 170 556**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 90 år. Avskrivningsprocenten blir då 1%/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 196 988	1 173 528
	Hysesintäkt lokaler	855 227	837 159
	Hysesintäkt garage och bilplatser	105 639	108 131
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 721	2 731
		2 161 575	2 121 549
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	2 662	15 623
		2 662	15 623
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-44 028	-56 012
	El	-89 679	-69 651
	Uppvärmning	-255 382	-271 026
	Vatten	-95 896	-91 678
	Renhållning	-32 952	-35 200
	TV, bredband, iptelefoni	-35 002	-35 177
	Förvaltningskostnader	-131 776	-128 772
	Försäkringar	-15 417	-14 589
	Fastighetsskatt	-71 346	-65 735
	Periodiskt underhåll	-26 750	-9 243
	Övriga driftskostnader	-5 619	-4 265
		-803 848	-781 347
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-26 750	-9 243
		-26 750	-9 243
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 621	-12 858
	Övriga förvaltningskostnader	-26 491	-19 943
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 618	-4 361
	Konsulter	-74 358	-101 216
		-118 089	-138 378
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-57 000	-55 000
	Sociala avgifter	-9 425	-11 934
		-66 425	-66 934
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-979 234	-595 480
		-979 234	-595 480
Not 8	Resultat efter finansiella poster		
	Kapitalkostnadsdel		
	Ingående kapitalöverskott	40 884	58 521
	Månadsavgifter lägenheter	1 196 988	1 173 528
	Räntekostnader fastighet	-801 692	-816 415
	Övriga finansiella kostnader	-817	-200
	Amortering av lån	-376 748	-374 550
	Utgående kapitalöverskott	58 615	40 884

Fördelning av kapitalkostnader och driftkostnader på bostadsrättslägenheter

Genom de nya stadgarna som antogs år 2013, skall årsavgifterna delas upp i en driftsdel och en kapitalkostnadsdel.

I driftsdelen ingår samtliga intäkter som inte hänförs till kapitalkostnadsdelen, t ex lokahyror, garagehyror, lägenhetsavgift avseende driftsdel etc. Kostnader som ingår är driftskostnader, byggnadsavskrivningar, fondavsättningar och allt övrigt som inte ingår i kapitalkostnadsdelen.

I kapitalkostnadsdelen utgörs intäktsdelen av lägenheternas kapitalkostnadsavgifter och eventuell ränta som kan hänföras till kapitalkostnaden. Dessa intäkter skall täcka fastighetsräntor, låneavgifter och amortering av fastighetslånen.

Det frivilliga kapitaltillskottet som genomfördes den 13 januari 2014, innebär att fr o m den 14 januari 2014 gäller det nya andelstalet för kapitalkostnader. Andelstalet för driftskostnader är detsamma som det ursprungliga andelstalet och är baserat på lägenhetsyta.

Föreningen tar för närvarande inte ut några driftskostnadsavgifter, då intäkterna från lokalerna och garagen helt täcker alla driftskostnader. Nuvarande månadsavgift avser således i sin helhet enbart kapitalkostnadsavgifter.

Lgh nr	Ursprungligt andelstal	Urspr andel av brfs skuld	Kapital-tillskott	Andel av brfs skuld efter kap.tillsk.	Andel av brfs skuld	Kapital-andelstal	Drift-andelstal
	%	kr	kr	kr	kr	%	%
	2009-04-07	2009-04-07	2014-01-13	2014-01-13	2019-12-31	2014-01-14	2014-01-14
4201	4,61317	1 208 880		1 110 188	1 040 333	5,32147	4,61317
4202	3,98847	1 045 178	265 600	694 250	650 566	3,32775	3,98847
4203	3,98847	1 045 178		959 850	899 454	4,60085	3,98847
4204	3,31571	868 883	220 800	577 147	540 832	2,76644	3,31571
4205	4,66122	1 221 473	310 400	811 352	760 301	3,88906	4,66122
4301	4,61317	1 208 880	307 200	802 988	752 464	3,84897	4,61317
4302	3,98847	1 045 178		959 850	899 454	4,60085	3,98847
4303	3,98847	1 045 178		959 850	899 454	4,60085	3,98847
4304	3,31571	868 883	220 800	577 147	540 832	2,76644	3,31571
4305	4,66122	1 221 473	310 400	811 352	760 301	3,88906	4,66122
4401	4,56511	1 196 288	304 000	794 623	744 624	3,80887	4,56511
4402	3,79625	994 808		913 592	856 108	4,37913	3,79625
4403	4,56511	1 196 288	304 000	794 623	744 624	3,80887	4,56511
5201	5,18981	1 359 990		1 248 961	1 170 374	5,98665	5,18981
5202	3,84431	1 007 400	256 000	669 156	627 052	3,20747	3,84431
5203	3,84431	1 007 400		925 156	866 945	4,43456	3,84431
5204	4,80538	1 259 250		1 156 446	1 083 681	5,54320	4,80538
5301	5,18981	1 359 990		1 248 961	1 170 374	5,98665	5,18981
5302	3,84431	1 007 400		925 156	866 945	4,43456	3,84431
5303	3,84431	1 007 400		925 156	866 945	4,43456	3,84431
5304	4,80538	1 259 250		1 156 446	1 083 681	5,54320	4,80538
5401	5,28592	1 385 175	352 000	920 090	862 196	4,41027	5,28592
5402	5,28592	1 385 175	352 000	920 090	862 196	4,41027	5,28592
Summa	100,00	26 205 000	3 203 200	20 862 433	19 549 737	100,00	100,00

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 615 294	90 615 294			
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 791 000	12 791 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 406 294	103 406 294			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 484 268	-1 888 788			
	Årets avskrivningar byggnader	-979 234	-595 480			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 463 502	-2 484 268			
	Utgående redovisat värde	99 942 792	100 922 026			
	Redovisade värden byggnader	87 151 792	88 131 026			
	Redovisade värden mark	12 791 000	12 791 000			
	Fastighetsbeteckning:	Lomma 25:46 och Lomma 25:47				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2009	25 400 000	6 242 000	31 642 000	29 722 000
	Lokaler	2009	4 544 000	1 007 000	5 551 000	5 036 000
			29 944 000	7 249 000	37 193 000	34 758 000
Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto			126		449
	Övriga fordringar			7 081		35 540
				7 207		35 989
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			3 883		3 768
	Förutbetald kabel-TV och bredband			3 025		2 925
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			28 488		0
				35 396		6 693
Not 12	Kassa och bank					
	Handelsbanken			309 519		300 222
	Resurs Bank			835 720		905 626
				1 145 239		1 205 848

Not 13 Skulder till kreditinstitut

				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB	3,90%	2020-08-14	8 528 735	8 528 735
SBAB	4,33%	2021-07-22	8 275 000	80 000
Stadshypotek	3,80%	2022-03-01	2 746 002	268 000
			<u>19 549 737</u>	<u>8 876 735</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 675 200
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,01%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 498 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				18 051 537
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	26 205 000	26 205 000
varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter	26 205 000	26 205 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder

Depositioner	150 000	172 750
--------------	----------------	----------------

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	28 539	40 144
Övriga kortfristiga skulder	<u>37 669</u>	<u>0</u>
	66 208	40 144

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	48 952
Upplupna räntekostnader	109 465	112 286
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	148 366	227 897
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 079	3 152
	<u>270 410</u>	<u>403 287</u>

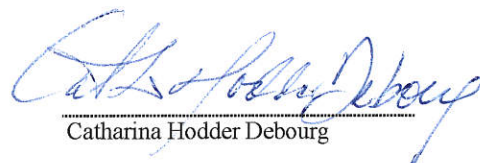
20/3 2020



David Bengmark



Anders Möller

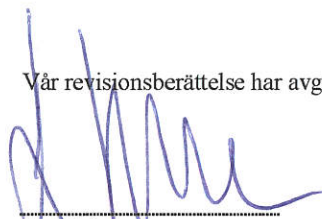


Catharina Hodder Debourg



Thomas Lundgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-23



Lars Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Varvstorget i Lomma, org.nr. 769617-9535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvstorget i Lomma för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

5

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Varvstorget i Lomma för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den 23/3 2020



Lars Johansson
Av föreningen vald revisor