



# ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Varvstorget i Lomma  
Org nr 769617-9535

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Varvstorget i Lomma får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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 <sup>2</sup>
2	2	138
3	15	1 307
4	6	636
	<b>23</b>	<b>2 081</b>
Lokaler, hyresrätt	5	560

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-02, varvid 15 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, med Tommy Mårtensson som revisorssuppleant.

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 föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Pergolan Varvstorget 6:s trädgård har ersatts av ny av tryckimpregnerat virke.

Radiator vattnets pump för fastigheten Varvstorget 16 har fått ny elmotor.

Porttelefoner 3 st i Varvstorget 6 och 16 (gatu- och gårdssida) har bytts ut.

Garaget håller på att förses med batteriladdare, en för varje p-plats, som kommer att vara färdiga för användning i början av 2021.

### Ekonomi

Lägenheternas årsavgifter har uppgått till 664 kr/m<sup>2</sup> för dem som inte gjort kapitaltillskott och till 480 kr/m<sup>2</sup> för dem som gjort kapitaltillskott.

Under 2020 har 8 medlemmar gjort kapitaltillskott. Nu återstår bara 4 lägenheter som inte gjort kapitaltillskott.

Lägenheternas årsavgifter är höjda för år 2021.

Garageavgifterna är också oförändrade sedan fler år.

Lokalernas hyror höjs med inflationen genom indexklausuler.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 906 662 kr. Under året har banklånen amorterats med 2 643 075 kr.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (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.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 156	2 161	2 122	2 022
Resultat efter finansiella poster, tkr	-785	-602	-257	-508
Eget kapital, tkr	82 106	80 826	81 428	81 684
Taxeringsvärde, tkr	37 193	37 193	34 758	34 758
-varav byggnad, tkr	29 944	29 944	38 399	28 399
Soliditet	82%	80%	80%	80%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	45%	53%	57%	58%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	36	36	36	36
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	370	370	225	225



**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 315 000	3 203 200	368 697	-459 082	-601 527	80 826 289
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-601 527	601 527	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			-265 145	265 145		0
Kapitaltillskott		2 063 943				
Årets resultat					-784 633	-784 633
Belopp vid årets utgång	78 315 000	5 267 143	197 552	-889 464	-784 633	82 105 599

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 060 609
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt styrelsebeslut	-94 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	265 145
Årets resultat	-784 633
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-1 674 097</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition</b>	
Balanseras i ny räkning	-1 674 097

Resultaträkning	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 155 621		2 161 575
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 671		2 662
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 175 292</b>		<b>2 164 237</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-1 139 105		-803 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 456		-118 089
Personalkostnader och arvode	Not 6	-67 315		-66 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-979 233		-979 234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 270 109</b>		<b>-1 967 596</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-94 818</b>		<b>196 641</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 152		5 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 968		-803 261
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-689 816</b>		<b>-798 168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	Not 8	<b>-784 633</b>		<b>-601 527</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-784 633</b>		<b>-601 527</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-784 633</b>		<b>-601 527</b>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	98 963 559	99 942 792
	<u>98 963 559</u>	<u>99 942 792</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar*

## Summa anläggningstillgångar

<u>98 963 559</u>	<u>99 942 792</u>
-------------------	-------------------

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	11 637	-11 635
--	--------	---------

Övriga fordringar

Not 10	10 384	7 207
--------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>35 159</u>	<u>35 396</u>
--------	---------------	---------------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>57 180</u>	<u>30 968</u>
---------------	---------------

*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 12	<u>635 249</u>	<u>1 145 239</u>
--------	----------------	------------------

*Summa kassa och bank*

<u>635 249</u>	<u>1 145 239</u>
----------------	------------------

## Summa omsättningstillgångar

<u>692 430</u>	<u>1 176 207</u>
----------------	------------------

## Summa tillgångar

<u>99 655 989</u>	<u>101 118 999</u>
-------------------	--------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	78 315 000	78 315 000
Kapitaltillskott	5 267 143	3 203 200
Fond för yttre underhåll	197 552	368 697
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>83 779 695</b>	<b>81 886 897</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-889 464	-459 082
Årets resultat	-784 633	-601 527
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 674 097</b>	<b>-1 060 609</b>

**Summa eget kapital**

<b>82 105 599</b>	<b>80 826 289</b>
-------------------	-------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 260 421	10 675 200
Övriga långfristiga skulder	Not 14	150 000	150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 410 421</b>	<b>10 825 200</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		9 646 241	8 874 537
Leverantörsskulder		48 102	130 116
Skatteskulder		160 561	137 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 397	54 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	270 668	270 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 139 969</b>	<b>9 467 510</b>

**Summa skulder**

<b>17 550 390</b>	<b>20 292 710</b>
-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<b>99 655 989</b>	<b>101 118 999</b>
<b>DIFF</b>	

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivningsperioder**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 196 988	1 196 988
	Hysesintäkt lokaler	846 314	843 827
	Hysesintäkt garage och bilplatser	108 297	117 039
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 022	3 721
		<b>2 155 621</b>	<b>2 161 575</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ovrigt	19 671	2 662
		<b>19 671</b>	<b>2 662</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-49 926	-44 028
	El	-140 597	-89 679
	Uppvärmning	-256 992	-255 382
	Vatten	-114 818	-95 896
	Renhållning	-32 921	-32 952
	TV, bredband, iptelefoni	-35 676	-35 002
	Förvaltningskostnader	-135 482	-131 776
	Försäkringar	-15 993	-15 417
	Fastighetsskatt	-88 377	-71 346
	Periodiskt underhåll	-265 145	-26 750
	Övriga driftskostnader	-3 178	-5 619
		<b>-1 139 105</b>	<b>-803 848</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övrigt	-265 145	-26 750
		<b>-265 145</b>	<b>-26 750</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 741	-11 621
	Övriga förvaltningskostnader	-23 573	-26 491
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 018	-5 618
	Konsulter	-43 124	-74 358
		<b>-84 456</b>	<b>-118 089</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-58 000	-57 000
	Sociala avgifter	-9 315	-9 425
		<b>-67 315</b>	<b>-66 425</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-979 233	-979 234
		<b>-979 233</b>	<b>-979 234</b>
<b>Not 8</b>	<b>Resultat efter finansiella poster</b>		
	<b>Kapitalkostnadsdel</b>		
	Ingående kapitalöverskott	58 615	40 884
	Månadsavgifter lägenheter	1 196 988	1 196 988
	Räntekostnader fastighet	-691 062	-801 692
	Övriga finansiella kostnader	-589	-817
	Amortering av lån (exkl. kapitaltillskott)	-579 132	-376 748
	<b>Utgående kapitalöverskott</b>	<b>-15 180</b>	<b>58 615</b>

Ytterligare amortering av lån har gjorts genom kapitaltillskott på totalt 2 063 943 kr.

**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, dvs. 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.

Genom kapitaltillskotten som genomfördes 2014 och 2020 gäller nya andelstal 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 % 2009-04-07	Urspr andel av brfs skuld kr 2009-04-07	Kapitaltillskott kr 2014-01-13	Kapitaltillskott kr 2020-11-04	Andel av brf:s skuld kr 2020-12-31	Kapitalandelstal % 2020-12-31	Driftandelstal % 2009-04-07
4201	4,61317	1 208 880		279 462	730 133	4,31861	4,61317
4202	3,98847	1 045 178	265 600		631 262	3,73380	3,98847
4203	3,98847	1 045 178			872 764	5,16225	3,98847
4204	3,31571	868 883	220 800		524 783	3,10400	3,31571
4205	4,66122	1 221 473	310 400		737 740	4,36361	4,66122
4301	4,61317	1 208 880	307 200		730 135	4,31862	4,61317
4302	3,98847	1 045 178		241 618	631 261	3,73380	3,98847
4303	3,98847	1 045 178		241 618	631 261	3,73380	3,98847
4304	3,31571	868 883	220 800		524 783	3,10400	3,31571
4305	4,66122	1 221 473	310 400		737 740	4,36361	4,66122
4401	4,56511	1 196 288	304 000		722 528	4,27363	4,56511
4402	3,79625	994 808		229 974	600 840	3,55386	3,79625
4403	4,56511	1 196 288	304 000		722 528	4,27363	4,56511
5201	5,18981	1 359 990			1 135 645	6,71715	5,18981
5202	3,84431	1 007 400	256 000		608 445	3,59885	3,84431
5203	3,84431	1 007 400		232 885	608 445	3,59885	3,84431
5204	4,80538	1 259 250			1 051 524	6,21959	4,80538
5301	5,18981	1 359 990		314 395	821 399	4,85843	5,18981
5302	3,84431	1 007 400		232 885	608 445	3,59885	3,84431
5303	3,84431	1 007 400			841 219	4,97567	3,84431
5304	4,80538	1 259 250		291 106	760 556	4,49856	4,80538
5401	5,28592	1 385 175	352 000		836 612	4,94841	5,28592
5402	5,28592	1 385 175	352 000		836 612	4,94841	5,28592
Summa	100,00	26 205 000	3 203 200	2 063 943	16 906 662	100,00	100,00

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 615 294	90 615 294			
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 791 000	12 791 000			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 406 294</b>	<b>103 406 294</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 463 502	-2 484 268			
	Årets avskrivningar byggnader	-979 233	-979 234			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 442 735</b>	<b>-3 463 502</b>			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 963 559</b>	<b>99 942 792</b>			
	Redovisade värden byggnader	86 172 559	87 151 792			
	Redovisade värden mark	12 791 000	12 791 000			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Lomma 25:46 och Lomma 25:47					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	2009	25 400 000	6 242 000	31 642 000	31 642 000
	Lokaler	2009	4 544 000	1 007 000	5 551 000	5 551 000
			<b>29 944 000</b>	<b>7 249 000</b>	<b>37 193 000</b>	<b>37 193 000</b>
	<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckning				26 205 000	26 205 000
	varav i eget förvar				0	0
	<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>26 205 000</b>	<b>26 205 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Skattekonto				2 426	126
	Medvärdesskatt				7 958	0
	Övriga fordringar				0	7 081
					<b>10 384</b>	<b>7 207</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring				4 037	3 883
	Förutbetald kabel-TV och bredband				4 409	3 025
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				26 713	28 488
					<b>35 159</b>	<b>35 396</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken				170 377	309 519
	Resurs Bank				464 872	835 720
					<b>635 249</b>	<b>1 145 239</b>

M. Eriksson  
 S  
 B



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,33%	2021-07-22	8 195 000	80 000
SBAB	1,07%	2028-08-14	5 084 124	33 705
SBAB	0,54%	2021-08-16	1 149 536	0
Stadshypotek	3,80%	2022-03-01	2 478 002	268 000
			<b>16 906 662</b>	<b>381 705</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 260 421**

Nästa års amortering av långfristig skuld 301 705

Lån som ska konverteras inom ett år 9 344 536

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 646 241**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 526 820

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 998 137

**Not 14 Övriga långfristiga skulder**

Depositioner **150 000** **150 000**

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt 0 28 539

Övriga kortfristiga skulder 14 397 26 034

**14 397** **54 573**

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning 52 072 0

Upplupna räntekostnader 83 932 109 465

Upplupen revision 12 000 11 500

Förutbetalda årsavgifter och hyror 115 198 148 366

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 7 466 1 079


**270 668** **270 410**

Lomma 1/4 2021

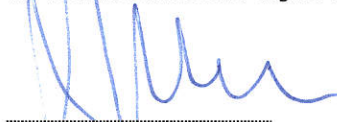
  
Anders Möller

  
Catharina Hodder Debourg

  
David Bergmark

  
Thomas Lundgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-09

  
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 2020.

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 december 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

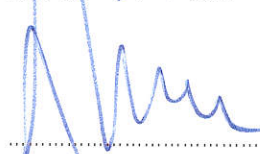
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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.

Lund den 9 / 4 2021



Lars Johansson

Revisor vald av stämman