

Årsredovisning

för

Brf Verket

769632-8926

Räkenskapsåret

2023-10-01 - 2024-09-30



Styrelsen för Brf Verket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-20, den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2023-02-09 och de nuvarande stadgarna registrerades 2021-10-21 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala Kåbo 62:5, med adressen Dekangatan 10, 752 57 Uppsala som byggdes 2021-2023.

Fastigheten är ett flerbostadshus med 42 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens areal är 757 kvm varav bostadsarean är 1677 kvm.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har inga egna parkeringar men har möjlighet att hyra upp till 10 st p-platser i intilliggande garage som hyrs ut via parkeringsbolag.

Föreningen följer den ekonomiska plan som togs fram inför byggnationen av Brf Verket.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningen Uppsala Kåbo GA:14, Verket i Rosendal Samfällighet, som har som ändamål att hantera gård, miljörum, tvättstuga, cykelhus mm.

Föreningens andelstal i samfälligheten är 23%.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Håkan Lohrenz
Suzana Huremovic
Daniel Von Sydow
Joaquin Garcia

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025

Ordinarie revisorer

Sanna Lindqvist
BOREV Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Jonas Wahlman
Theodor Clareus

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedan gällande förvaltningen;

Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Teknisk Förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Lokalvård	JC Städ AB

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelse skett.

Ingående medlemsantal	76
Utgående medlemsantal	77

Under året har en ordinarie stämma ägt rum den 2024-03-21. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat en översyn av avtalshantering och processer för att förenkla styrelsens arbete för boende. Styrelsen har under hösten även påbörjat budgetarbetet/översynen av föreningens kostnader, intäkter och årsavgifter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 438	771	0
Årets resultat efter fin. poster	-716	-106	0
Soliditet (%)	76,9	76,5	0,0
Kassalikviditet (%)	17,9	98,4	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	855	444	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	92,6	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 399	13 466	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 399	13 466	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	170	80	0
Räntekänslighet (%)	15,7	30,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	94	40	0

Nyckeltalen för räkenskapsåren 2021-2022 och 2022-2023 blir missvisande då detta är det första hela året för föreningen.

Kommentar om förlust

Detta är föreningens första "riktiga" år och man har under detta räkenskapsår haft högre intäkter och högre kostnader jämfört med föregående räkenskapsår. Detta gäller de flesta av föreningens kostnader så som drifts- och förvaltningskostnader men framförallt är det avskrivningarna som påverkar resultatet negativt. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 7,5% from 250101 och kommer börja med bredbandsdebitering from 250301.

Styrelsen kommer kontinuerligt se över föreningens ekonomi samt besluta om ev justeringar av årsavgifterna i samband med budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

	Förskotts- bet insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 460 000		-106 322	80 353 678
Disposition av föregående års resultat:		-106 322	106 322	0
Årets resultat			-716 493	-716 493
Belopp vid årets utgång	80 460 000	-106 322	-716 493	79 637 185

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-106 322
årets förlust	-716 493
	-822 815
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	83 850
i ny räkning överföres	-906 665
	-822 815

Avsättning till underhållsfond är enligt ekonomisk plan.

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

Resultaträkning

	Not	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 438 287	771 083
Övriga intäkter		0	33 016
		1 438 287	804 099
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-9 061	-1 744
Driftskostnader	4	-510 435	-393 109
Förvaltnings- och övriga kostnader	5	-143 315	-19 883
Personalkostnader	6	-80 560	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-962 759	-240 687
		-1 706 130	-655 423
Rörelseresultat		-267 843	148 676
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	-10 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-448 650	-244 998
		-448 650	-254 998
Resultat efter finansiella poster		-716 493	-106 322
Resultat före skatt		-716 493	-106 322
Årets resultat		-716 493	-106 322

Balansräkning

Not

2024-09-30

2023-09-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

101 896 054

102 858 813

101 896 054

102 858 813

Summa anläggningstillgångar

101 896 054

102 858 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

3 357

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

123 141

75 067

123 141

78 424

Kassa och bank

1 503 237

2 134 890

Summa omsättningstillgångar

1 626 378

2 213 314

SUMMA TILLGÅNGAR

103 522 432

105 072 127

Balansräkning

Not

2024-09-30

2023-09-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

80 460 000

80 460 000

80 460 000

80 460 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-106 322

0

Årets resultat

-716 493

-106 322

-822 816

-106 322

Summa eget kapital

79 637 184

80 353 678

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

14 812 500

22 469 700

Summa långfristiga skulder

14 812 500

22 469 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

7 657 200

113 200

Leverantörsskulder

26 355

258 563

Övriga skulder

305 535

293 428

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 083 658

1 583 558

Summa kortfristiga skulder

9 072 748

2 248 749

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 522 432

105 072 127

Kassaflödesanalys

Not

2023-10-01
-2024-09-30

2022-10-01
-2023-09-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-716 493	-106 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	962 759	240 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	246 266	134 365

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- & hyresfordringar	3 357	-3 357
Förändring av kortfristiga fordringar	-48 074	-75 068
Förändring av leverantörsskulder	-232 208	258 563
Förändring av kortfristiga skulder	-487 793	1 876 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-518 453	2 191 489

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-34 649 059
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-68 450 441
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-103 099 500

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	22 582 900
Amortering av lån	-113 200	0
Inbetalda insatser/förskott	0	78 014 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-113 200	100 597 650

Årets kassaflöde

-631 653 **-310 361**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 134 890	2 445 251
Likvida medel vid årets slut	1 503 237	2 134 890

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,67%
Värme, Sanitet (VS)	2,00%
El	2,50%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Yttertak	2,50%
Ventilation	2,50%
Hiss	3,33%
Styr- och övervakning	5,00%
Restpost	0,67%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat efter fin. poster

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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.

Kostnad för värme och kallvatten ingår i samfällighetsavgiften och finns därmed inte som kostnad i nyckeltalet energikostnad/kvm.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
Årsavgifter bostäder	1 228 986	649 762
Intäkt Varmvatten (IMD)	52 806	21 000
Intäkt El (IMD)	151 307	73 948
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 299	26 254
Öres- och kronutjämning	-111	119
	1 438 287	771 083

I årsavgiften ingår kallvatten, värme, sophämtning, varmvatten och el som debiteras via IMD samt kabel-tv /bredband.

Not 3 Reparationer

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
Rep & Underhåll Hissar	0	1 744
Rep & Underhåll Lokaler	3 000	0
Rep & Underhåll Installationer	6 061	0
	9 061	1 744

Not 4 Driftskostnader

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
El för belysning	79 790	41 933
Vatten och avlopp	78 684	25 713
Städning	37 992	20 625
Fastighetskötsel	42 221	0
Fastighetsförsäkring	26 105	0
Samfällighetsavgift	191 012	131 100
Övriga Serviceavtal	51 411	4 875
Förbrukningsinventarier	2 990	0
Förbrukningsmaterial	230	0
Övrigt	0	168 863
	510 435	393 109

Not 5 Förvaltnings - och övriga kostnader

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
Ersättningar till revisor*	60 000	0
Kameral Förvaltning**	71 608	17 719
Övriga förvaltningskostnader	1 938	0
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	6 250	0
Inkasso och KFM-avgifter	221	0
Bankkostnader	3 298	2 164
	143 315	19 883

* Inkluderar även kostnad för fg års revision

**Redovisades fg räkenskapsår under not för driftskostnader

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	0
Arvode valberedning	4 000	0
	61 300	0
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	19 260	0
	19 260	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	80 560	0

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
Värdeöverföring från dotterbolag	0	68 450 441
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	0	-68 450 441
Reaförlust vid avyttring av dotterbolag	0	-10 000
	0	-10 000

Not 8 Räntekostnader

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
Betalda räntekostnader	941 777	368 793
Erhållen räntegaranti (not 11)	-493 127	-124 295
	448 650	244 498

Not 9 Byggnader och mark

	2024-09-30	2023-09-30
Ingående anskaffningsvärden	103 099 500	0
Inköp	0	34 649 059
Värdeöverföring från dotterbolag	0	68 450 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 099 500	103 099 500
Ingående avskrivningar	-240 687	0
Årets avskrivningar	-962 759	-240 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 203 446	-240 687
Utgående redovisat värde	101 896 054	102 858 813
Bokfört värde mark	15 042 236	15 042 236
	15 042 236	15 042 236

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-09-30	2023-09-30
Emvix	38 451	17 719
Securitas	1 185	1 181
Samuel & partner	4 913	0
Schindler Hiss	3 287	11 937
Boappa	2 151	0
Din Box	1 495	0
Infometric	4 124	0
Upplupna El intäkter juni-sept	46 540	44 230
Upplupna VV intäkter juni-sept	12 293	0
Förubetald försäkring	8 702	0
	123 141	75 067

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-09-30	Lånebelopp 2023-09-30
SBAB	4,42	2025-03-17	0	7 620 400
SBAB	3,94	2028-03-17	7 406 250	7 481 250
SBAB	4,17	2026-03-17	7 406 250	7 481 250
			14 812 500	22 582 900
Kortfristig del av långfristig skuld			75 000	113 200

Den totala skulder beräknas om 5 år uppgå till 21 903 700 kr.

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån och amortering.

	2024-09-30	2023-09-30
Amortering - SBAB 32835724, 32835732, 32835740	113 200	113 200
Lån SBAB 32835724, ränta 4,42%, ff 250317	7 544 000	0
	7 657 200	113 200

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-09-30	2023-09-30
Förutbetalda intäkter	115 677	101 265
Upplupen elkostnad	5 252	10 184
Upplupen vattenkostnad	0	25 713
Upplupen samfällighetsavgift	0	131 100
Upplupen revisionskostnad 2023-2024	20 000	0
Upplupen revisionskostnad 2022-2023	40 000	0
Upplupna avtalskostnader	822 169	1 315 296
Upplupna arvoden	61 300	0
Upplupna sociala avgifter	19 260	0
	1 083 658	1 583 558

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att höja årsavgifterna med 7,5% from 1/1-2025 samt kommer from 1/3-2025 att börja debitera avgift för bredbandet.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-09-30	2023-09-30
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	22 639 500	22 639 500
	22 639 500	22 639 500

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Uppsala

Håkan Lohrenz
Styrelseledamot / Ordförande

Suzana Huremovic
Styrelseledamot

Daniel Von Sydow
Styrelseledamot

Joaquin Garcia
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557539756109

Dokument

273 Brf Verket ÅR2023-2024
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-02-21 09:09:52 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2025-02-25 08:50:45 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Håkan Lohrenz (HL)
hakan.lohrenz@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN LOHRENZ"
Signerade 2025-02-21 09:53:21 CET (+0100)

Daniel von Sydow (DvS)
danielvonsydow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL VON SYDOW"
Signerade 2025-02-21 15:01:34 CET (+0100)

Suzana Huremovic (SH)
suzanahuremovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUZANA HUREMOVIC"
Signerade 2025-02-22 18:36:15 CET (+0100)

Joaquin Garcia (JG)
joacogarcia18@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joaquin Garcia"
Signerade 2025-02-23 00:12:14 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539756109

Sanna Lindqvist (SL)

BOREV Revision AB

sanna.lindqvist@borev.se

Signerade 2025-02-25 08:50:45 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557540066086

Dokument

273 Brf Verket ÅR2023-2024

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-02-25 11:54:33 CET (+0100) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2025-02-25 12:43:44 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerare

Sanna Lindqvist (SL)

BOREV Revision AB

sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sanna Karin Helena Lindkvist"

Signerade 2025-02-25 12:43:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verket, org.nr 769632-8926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verket för räkenskapsåret 2023-10-01 – 2024-09-30.

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 30 september 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-10-01 – 2023-09-30 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 mars 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verket för räkenskapsåret 2023-10-01 – 2024-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.02.2025 12:51

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 25.02.2025 12:48

DOCUMENT ID:

r1bVR7o91e

ENVELOPE ID:

r1yEC7s9Je-r1bVR7o91e

DOCUMENT NAME:

Brf Verket revisionsberättelse 2023-2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed	25.02.2025 12:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)

* 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