

Årsredovisning 2024

Brf Varvskajen

769636-4335



Välkommen till årsredovisningen för Brf Varvskajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger fastigheten Malmö Träffrådet 4.	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 727 kvm och 1 lokal om 86 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pål Thorsen	Ordförande
Christine Sävervall	Styrelseledamot
Linus Karl-Gustaf Jon Kindh	Styrelseledamot
Mikaela Carina Odéen	Styrelseledamot
Ulf Johansson	Suppleant

Valberedning

Mats Dahl
Caroline Gedin
Johan Oldbring

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening

Revisorer

Mattias Nilsson Revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2025 ● OVK-besiktning
● Planerad radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
El/Värme	EON
Vatten/Avlopp	Va Syd
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	Optimal Service

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Träförrådet 2&4, med en andel på 44%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensam innergård samt takterass..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 9 % från 2024-01-01. Fr.o.m. 2024-12-01 har föreningen en ny hyresgäst med ett hyresavtal på 3 år.

Under 2024 ökade amorteringarna på fastighetslånen med 100 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Omplacering av ett av fastighetslånen maj 2024. Avtalet för fastighetsskötsel förlängdes till 30/9 inför ny upphandling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 752 236	3 546 653	2 076 518
Resultat efter fin. poster	-1 138 463	-1 040 947	-1 266 138
Soliditet (%)	77	78	77
Yttre fond	1 051 053	112 000	112 000
Taxeringsvärde	120 749 000	120 749 000	82 862 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	998	895	528
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,6	86,8	93
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 723	14 807	14 877
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 391	14 473	14 541
Sparande per kvm totalyta, kr	89	192	70
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	66	76
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	73	31
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	39	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	179	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	3,15	3,54
Räntekänslighet (%)	16,29	16,55	28,19

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 235 712 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen kan för att bemöta förlusten genomföra framtida avgiftsförändringar samt öka amorteringarna på föreningens fastighetslån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	193 800 000	-	-	193 800 000
Fond, yttre underhåll	112 000	-	939 053	1 051 053
Balanserat resultat	-1 378 138	-1 041 073	-939 053	-3 358 265
Årets resultat	-1 041 073	1 041 073	-1 138 463	-1 138 463
Eget kapital	191 492 788	0	-1 138 463	190 354 325

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 358 265
Årets resultat	-1 138 463
Totalt	-4 496 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	939 000
Balanseras i ny räkning	-5 435 728
	-4 496 728

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 752 236	3 507 953
Övriga rörelseintäkter	3	185 709	332 885
Summa rörelseintäkter		3 937 945	3 840 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 541 303	-1 375 067
Övriga externa kostnader	8	-150 840	-190 270
Personalkostnader	9	-76 614	-106 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 476 876	-1 477 476
Summa rörelsekostnader		-3 245 633	-3 149 231
RÖRELSERESULTAT		692 312	691 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-6 975	10 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 823 800	-1 743 503
Summa finansiella poster		-1 830 775	-1 732 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 138 463	-1 041 073
ÅRETS RESULTAT		-1 138 463	-1 041 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	244 961 272	246 438 148
Summa materiella anläggningstillgångar		244 961 272	246 438 148
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		244 961 272	246 438 148
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 950	195 026
Övriga fordringar	12	708 158	644 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	99 316	154 625
Summa kortfristiga fordringar		848 424	993 987
Kassa och bank			
Kassa och bank		216 410	407 631
Summa kassa och bank		216 410	407 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 064 834	1 401 617
SUMMA TILLGÅNGAR		246 026 106	247 839 765

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 800 000	193 800 000
Fond för yttre underhåll		1 051 053	112 000
Summa bundet eget kapital		194 851 053	193 912 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 358 265	-1 378 138
Årets resultat		-1 138 463	-1 041 073
Summa fritt eget kapital		-4 496 728	-2 419 212
SUMMA EGET KAPITAL		190 354 325	191 492 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	35 964 300	36 375 820
Övriga långfristiga skulder		38 700	38 700
Summa långfristiga skulder		36 003 000	36 414 520
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 909 020	18 809 020
Leverantörsskulder		108 532	141 175
Skatteskulder		34 980	354 110
Övriga kortfristiga skulder		-1 816	-3 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	618 065	631 816
Summa kortfristiga skulder		19 668 781	19 932 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		246 026 106	247 839 765

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	692 312	691 608
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 476 876	1 477 476
	2 169 188	2 169 084
Erhållen ränta	-6 975	10 822
Erlagd ränta	-1 823 800	-1 610 270
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	338 413	569 636
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	200 757	165 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-363 676	-810 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 494	-74 902
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-311 520	-261 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-311 520	-261 520
ÅRETS KASSAFLÖDE	-136 026	-336 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 041 494	1 377 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	905 468	1 041 494

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Varvskajen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 369 204	2 976 452
Hysesintäkter, lokaler	38 295	162 105
Kabel-TV/Bredband	113 568	113 568
Intäktsreduktion	-13 740	0
EI	231 538	245 407
Övriga intäkter	13 371	10 421
Summa	3 752 236	3 507 953

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Garantiersättning PEAB	99 630	38 700
Öres- och kronutjämning	3	7
Elprisstöd	0	58 222
Övriga intäkter	30 330	1 789
Försäkringsersättning	54 916	234 167
Övriga intäkter, moms	830	0
Summa	185 709	332 885

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	158 016	151 138
Fastighetsskötsel	2 607	-14 116
Besiktning och service	42 945	40 062
Trädgårdsarbete	2 850	0
Snöskottning	8 973	1 919
Övrigt	1 563	0
Summa	216 953	179 003

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 938	0
Försäkringsskador	40 364	131 223
Bostäder	0	15 015
Lokaler	66 351	3 056
Trapphus/port/entr	0	26 023
Soprum/miljöanläggning	5 450	5 469
Dörrar och lås/porttele	22 668	9 410
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 013
VA	2 850	0
Värme	2 494	0
Ventilation	0	2 585
Hissar	36 800	4 845
Fönster	25 952	0
Gård/markytor	0	6 263
Försäkringsärende/vattenskada	3 007	49 563
Temp. rep und eller projekt	81 725	0
Summa	296 598	257 465

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	87 538	0
Fastighetsel	229 944	251 307
Återbetalning elstöd	0	33 735
Uppvärmning	316 715	279 356
Vatten	184 974	149 924
Sophämtning	19 413	49 798
Summa	838 584	764 120

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 603	36 418
Bredband/Kabeltv	128 012	128 012
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	17 490	10 049
Summa	189 168	174 479

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	52 956	89 858
Förbrukningsmaterial	686	2 319
Juridiska kostnader	0	2 472
Revisionsarvoden	28 000	28 250
Ekonomisk förvaltning	69 198	67 372
Summa	150 840	190 270

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 780	84 083
Sociala avgifter	16 834	22 334
Summa	76 614	106 417

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 823 800	1 740 158
Övriga räntekostnader	0	3 345
Summa	1 823 800	1 743 503

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 392 500	249 392 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 392 500	249 392 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 954 352	-1 476 876
Årets avskrivning	-1 476 876	-1 477 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 431 228	-2 954 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	244 961 272	246 438 148
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>72 095 893</i>	<i>72 095 893</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 337 000	91 337 000
Taxeringsvärde mark	29 412 000	29 412 000
Summa	120 749 000	120 749 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 732	10 472
Övriga fordringar	7 368	0
Nabo Klientmedelskonto	689 058	633 864
Summa	708 158	644 336

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 408	103 508
Försäkringspremier	37 946	33 014
Förvaltning	18 962	18 103
Summa	99 316	154 625

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-04-15	3,93 %	18 497 500	18 547 500
SBAB	2025-04-16	2,85 %	18 547 500	18 547 500
SBAB	2027-04-16	3,01 %	17 828 320	18 089 840
Summa			54 873 320	55 184 840
Varav kortfristig del			18 909 020	18 809 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 065 720 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 078	2 194
El	28 598	27 850
Uppvärmning	42 244	41 702
Utgiftsräntor	118 525	133 233
Vatten	15 662	14 023
Löner	81 375	81 375
Sociala avgifter	25 568	25 568
Förutbetalda avgifter/hyror	308 171	305 871
Summa	618 065	631 816

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 642 500	55 642 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I budgeten för 2025 beslutades om oförändrade avgifter för året på grund av sjunkande räntenivå.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Christine Sävervall
Styrelseledamot

Linus Karl-Gustaf Jon Kindh
Styrelseledamot

Mikaela Carina Odéen
Styrelseledamot

Pål Thorsen
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

EY
Mattias Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 13:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 09:03

DOCUMENT ID:

ByVvh0vxbge

ENVELOPE ID:

HkWIhCPx-le-ByVvh0vxbge

DOCUMENT NAME:

Brf Varvskajen, 769636-4335 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINUS KARL-GUSTAF JON KINDH linus@miljobelysning.nu	Signed Authenticated	13.05.2025 09:05 13.05.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.47.12
2. Mikaela Carina Odéen odeen.mikaela@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 10:03 13.05.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.234.46
3. PÅL WALTER THORSEN palthorsen7@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 10:20 13.05.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.228.232
4. CHRISTINE MARIA TERÉS SÄVERV ALL c.savervall@gmail.co	Signed Authenticated	14.05.2025 11:41 14.05.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.12
5. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2025 13:10 14.05.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.154

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvskajen 769636-4335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvskajen för räkenskapsåret 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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
- 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.

Malmö, enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 13:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 09:03

DOCUMENT ID:

H1DPn0Plbgl

ENVELOPE ID:

r1vh0De-el-H1DPn0Plbgl

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse - Bostadsrättsföreningen Varvskajen.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSON	 Signed	14.05.2025 13:10	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	14.05.2025 13:04	Low	IP: 213.115.249.154

* 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