

Årsredovisning 2024

Brf Varvskajen 2

769637-5182



Välkommen till årsredovisningen för Brf Varvskajen 2

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-10. Stadgar registrerades 2022-12-07 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
Malmö Träförrådet 2	2020	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 2021

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 3 792 kvm och 1 lokal om 132 kvm. Byggnadernas totalyta är 3924 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Åke Lucas Pedersen	Ordförande
Michaela Thulin	Styrelseledamot
Kristina-Marie Kondoudios	Styrelseledamot
Thomas Olsson	Styrelseledamot
Tommy Olsson	Styrelseledamot
Carina Clack	Suppleant
Malin Frisk Travaglia	Suppleant
Marika Cronier Karlsson	Suppleant

Valberedning

Annebelle Vainio Boman
Jonathan Sjöstedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mattias Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Bilpool	OurGreenCar
Dörrautomatik	Avarn
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Folksam
Fjärrvärme, eldistribution	E.ON
Individuell mätning elförbrukning lägenheter	Infometric
Serviceavtal hiss	Kone
Sophantering	Ragn-Sells Recycling
Teknisk förvaltning	Optimal Service
Triple Play (tv, internet och telefoni)	Telia
VA och sophantering	VA-Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Träförrådet ga:1, med en andel på 56%.

Samfälligheten förvaltar gemensam innergård samt takterass. Deläggande fastigheter är Träförrådet 2 & 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förtänsamheten under 2023 gav utdelning 2024 så trots den höga inflationen under inledningen av året var föreningen gott rustad ekonomiskt att hantera detta.

Styrelsen har fortsatt att hålla en återhållsam ekonomisk inställning för att säkra intäkter och minska onödiga utgifter som kan belasta föreningen innan vi har fått en stabil finansiell bas att stå på.

Den största punkten på intäktssidan är det hyresavtal för lokalen som tecknades i slutet på året. Peab hade ett kontrakt som löpte in i 2025 men då vi lokalen legat ute hos diverse mäklare under en längre tid med svalt intresse såg styrelsen en chans att säkra en långvarig hyresgäst när tillfället gavs. Tack vare mycket diskussioner och ett långt arbete bekostades den absoluta majoriteten av kostnaderna för anpassningarna för hyresgästens verksamhet av Peab och inte föreningen, detta med anledning av att Peab därmed inte behövde betala hyra för resterande tid av sitt hyreskontrakt. Att ha en hyresgäst i lokalen säkrar förhoppningsvis intäkter under en lång tid framöver och gör att föreningen slipper avgiftshöjningar för att annars täcka det intäktsbortfallet.

Detta ledde till att styrelsen endast behövde besluta om en avgiftshöjning på 3% under budgetarbetet, vilken börjar gälla från den 1 februari 2025. Styrelsens förhoppning är att föreningen börjar komma i en ekonomisk ställning där vi kan börja amortera på lånet som löper ut under slutet på 2025, något som föreningen inte gjort under de åren som föreningen existerat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Under stora delar av året pågick ett arbete för att upprätta dokumentation för systematiskt brandskyddsarbete (SBA), vilket ledde till att vi efter sommaren tecknade ett kontrakt med Firesafe, som även var den entreprenör som gjort brandskyddsarbetet i fastigheten under byggnationen. Detta innefattar inte bara SBA-dokumentation utan även uppföljning och återkommande inspektioner av fastighetens brandskydd.

Övriga uppgifter

I början av 2024 sattes det även upp "fågelpiggar" på delar av fastighetens tak för att avskräcka fåglar att sitta där och skräpa ner balkonger och fasader. Det var ett medlemsförslag, vilket vi uppmuntrar, som ledde till åtgärden.

Till stämman 2024 lämnade styrelsen ett förslag på nya stadgar, då nya lagändringar gjort delar av de existerande stadgarna obsoleta eller felaktiga. Förslaget röstades ner av stämman och en arbetsgrupp tillsattes med både styrelsemedlemmar men även medlemmar i föreningen som idag inte har något engagemang i styrelsen. Denna arbetsgrupp har träffats 7 gånger under 2024 och arbetet fortsätter in i 2025 men den stora delen av arbetet är avklarat.

Styrelsen har även haft en långtgående medling med Peab i en tvist angående huruvida Peab har uppfyllt de krav som funnits på bland annat parkeringsplatser och lådcyklar i bygglovet för fastigheten. Detta har utmynnat i att en del ersättning betalas till föreningen samt att samfälligheten har fått två nya lådcyklar levererade.

Stadgeenlig fastighetssyn har utförts under våren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 261 034	4 074 710	625 637	-
Resultat efter fin. poster	-1 099 012	-1 044 770	-163 957	-
Soliditet (%)	75	75	75	-
Yttre fond	874 438	40 438	21 478	-
Taxeringsvärde	124 801 000	124 801 000	73 293 000	34 690 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 043	996	271	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	88,9	164,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 986	14 986	14 986	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 482	14 482	14 482	-
Sparande per kvm totalyta, kr	69	83	16	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	68	20	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	51	15	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	45	8	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	164	43	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	4,10	-	-
Räntekänslighet (%)	14,37	15,05	55,31	-

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 147 403 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

Det negativa resultatet beror på avskrivningar av byggnader. Undantaget för dessa avskrivningar föreligger ett positivt resultat.

Avgiftsjusteringar i takt med inflationen bedöms tillräckliga i dagsläget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	177 450 000	-	-	177 450 000
Fond, yttre underhåll	40 438	-	834 000	874 438
Balanserat resultat	-182 917	-1 044 770	-834 000	-2 061 687
Årets resultat	-1 044 770	1 044 770	-1 099 012	-1 099 012
Eget kapital	176 262 751	0	-1 099 012	175 163 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 061 687
Årets resultat	-1 099 012
Totalt	-3 160 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	834 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-249 500
Balanseras i ny räkning	-3 745 199
	-3 160 699

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	4 261 034	4 074 710
Övriga rörelseintäkter	3	268 979	173 171
Summa rörelseintäkter		4 530 013	4 247 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 566 997	-1 413 248
Övriga externa kostnader	9	-192 410	-176 849
Personalkostnader	10	-108 935	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 371 312	-1 371 312
Summa rörelsekostnader		-3 239 655	-2 961 408
RÖRELSERESULTAT		1 290 358	1 286 472
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 459	4 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 398 829	-2 335 523
Summa finansiella poster		-2 389 370	-2 331 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 099 012	-1 044 770
ÅRETS RESULTAT		-1 099 012	-1 044 770

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	231 254 824	232 626 136
Summa materiella anläggningstillgångar		231 254 824	232 626 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		231 254 824	232 626 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		347 773	-6 126
Övriga fordringar	13	40 355	315 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	90 854	104 243
Summa kortfristiga fordringar		478 982	413 118
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 355 083	1 051 077
Summa kassa och bank		1 355 083	1 051 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 834 065	1 464 196
SUMMA TILLGÅNGAR		233 088 889	234 090 332

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 450 000	177 450 000
Fond för yttre underhåll		874 438	40 438
Summa bundet eget kapital		178 324 438	177 490 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 061 687	-182 917
Årets resultat		-1 099 012	-1 044 770
Summa fritt eget kapital		-3 160 699	-1 227 687
SUMMA EGET KAPITAL		175 163 739	176 262 751
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	37 884 000	56 826 000
Övriga långfristiga skulder		67 980	0
Summa långfristiga skulder		37 951 980	56 826 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 942 000	0
Leverantörsskulder		445 997	169 894
Skatteskulder		56 020	328 940
Övriga kortfristiga skulder		-2 801	16 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	531 954	486 149
Summa kortfristiga skulder		19 973 170	1 001 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 088 889	234 090 332

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 290 358	1 286 472
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 371 312	1 371 312
	2 661 670	2 657 784
Erhållen ränta	9 459	4 280
Erlagd ränta	-2 398 829	-2 335 523
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	272 300	326 542
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 864	411 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 589	-827 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 025	-89 834
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	67 980	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	67 980	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	304 005	-89 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 051 077	1 140 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 355 083	1 051 077

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Varvskajen 2 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	3 670 537	3 463 039
Hysesintäkter, lokaler	280 118	278 810
Kabel-TV/Bredband	146 474	145 994
Intäktsreduktion	-17 470	0
El	158 973	169 541
Övriga intäkter	22 402	17 326
Summa	4 261 034	4 074 710

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-93
Elprisstöd	0	18 261
Övriga intäkter	33 270	31 553
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	123 450
Övriga intäkter, moms	235 000	0
Övriga rörelseintäkter	712	0
Summa	268 979	173 171

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	155 616	170 509
Fastighetsskötsel	0	23 338
Besiktning och service	48 187	82 178
Trädgårdsarbete	5 662	0
Snöskottning	8 436	6 565
Övrigt	4 998	0
Summa	222 898	282 590

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10 243	4 528
Bostäder	-5 643	5 648
Bostäder VVS	2 450	0
Trapphus/port/entr	1 062	0
Dörrar och lås/porttele	12 655	49 481
Ventilation	6 481	0
El	708	0
Hissar	0	8 136
Fasader	0	105 594
Gård/markytor	12 456	9 164
Summa	40 412	182 551

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	249 500	0
Summa	249 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	268 685	268 151
Uppvärmning	269 049	199 779
Vatten	239 294	177 372
Sophämtning	50 299	83 325
Summa	827 327	728 627

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 419	45 086
Bredband/Kabeltv	146 432	146 384
Fastighetsskatt	28 010	28 010
Summa	226 861	219 480

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 797	988
Övriga förvaltningskostnader	66 310	54 639
Revisionsarvoden	26 943	36 667
Ekonomisk förvaltning	84 428	84 554
Konsultkostnader	9 933	0
Summa	192 410	176 849

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	83 547	0
Sociala avgifter	25 388	0
Summa	108 935	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 388 588	2 329 326
Övriga räntekostnader	10 241	6 197
Summa	2 398 829	2 335 523

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 226 000	234 226 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 226 000	234 226 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 599 864	-228 552
Årets avskrivning	-1 371 312	-1 371 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 971 176	-1 599 864
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	231 254 824	232 626 136
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 602 550</i>	<i>69 602 550</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 165 000	94 165 000
Taxeringsvärde mark	30 636 000	30 636 000
Summa	124 801 000	124 801 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 355	315 001
Summa	40 355	315 001

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 075	63 336
Försäkringspremier	19 653	19 800
Förvaltning	22 126	21 107
Summa	90 854	104 243

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-11-17	4,40 %	18 942 000	18 942 000
SBAB	2026-11-12	4,10 %	18 942 000	18 942 000
SBAB	2027-11-12	4,11 %	18 942 000	18 942 000
Summa			56 826 000	56 826 000
Varav kortfristig del			18 942 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 826 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 295	4 103
El	30 096	27 583
Uppvärmning	35 723	31 375
Vatten	20 489	18 377
Beräknade uppl. sociala avifter	18 002	0
Förutbetalda avgifter/hyror	344 465	380 127
Beräkn arvode bokslut	57 300	0
Beräknat revisionsarvode	24 584	24 584
Summa	531 954	486 149

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 826 000	56 826 000

Underskrifter

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

Malmö kommun

Björn Åke Lucas Pedersen
Ordförande

Kristina-Marie Kondoudios
Styrelseledamot

Michaela Thulin
Styrelseledamot

Thomas Olsson
Styrelseledamot

Tommy Olsson
Styrelseledamot

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

Ernst &Young
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 12:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 08:55

DOCUMENT ID:

rkbZdjzKWxg

ENVELOPE ID:

Sk_oMy-ge-rkbZdjzKWxg

DOCUMENT NAME:

Brf Varvskajen 2, 769637-5182 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tommy Olsson tommy.ba.olsson@telia.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:28 12.05.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.196.209
2. Kristina-Marie Kondoudios kkontoudiou@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:47 12.05.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.205
3. Björn Åke Lucas Pedersen bjoern.pe@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:49 12.05.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142
4. Michaela Thulin michaela.thulin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 10:49 12.05.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.34
5. THOMAS OLSSON thomas.olsson@treform.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 11:43 12.05.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.63.232
6. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 12:52 12.05.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.152

* 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 2, org.nr 769637-5182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 2 för år 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 12:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 08:55

DOCUMENT ID:

HkQ-dszyZxg

ENVELOPE ID:

ryeb_oMk-xl-HkQ-dszyZxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Bostadsrättsföreningen Varvskajen 2 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSON	 Signed	12.05.2025 12:52	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	12.05.2025 12:49	Low	IP: 213.115.249.152

* 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