

Årsredovisning 2023

Brf Varvskajen

769636-4335



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Varvskajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023-08-08 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 Träförrådet 4.	2018	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

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

Styrelsens sammansättning

Niklas Sellin	Ordförande
Anna Caroline Gedin	Styrelseledamot
Linus Karl-Gustaf Jon Kindh	Styrelseledamot
Pål Thorsen	Styrelseledamot
Shanga Namali	Suppleant
Ulf Johansson	Suppleant

Valberedning

Anette Enström

Mats Dahl

Yngve Lundquist

Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen eller två i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

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

El/Värme	EON
Vatten/Avlopp	Va Syd
Ekonomisk förvaltning	NABO

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensam innergård samt takterass..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2023 höjt avgifterna med sammanlagt 13 procent på grund av stigande räntekostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00% och 2023-07-01 med 8,00%.

Förändringar i avtal

Omplacering av ett av fastighetslånen till Nordea.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	3 507 953	2 076 518
Resultat efter fin. poster	-1 041 073	-1 266 138
Soliditet (%)	78	77
Yttre fond	112 000	112 000
Taxeringsvärde	120 749 000	82 862 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	895	528
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	93
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 807	14 877
Skuldsättning per kvm totalyta	14 473	14 541
Sparande per kvm totalyta	192	70
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	76
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	31
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	25
Energikostnad per kvm totalyta	179	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,54
Räntekänslighet (%)	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 233 750 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. Därutöver har årsavgiften höjts fr.o.m. 1 januari 2024 med 9 procent och styrelsen planerar för sänkta räntekostnader i samband med omplacering av lån och amorteringar under de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	193 800 000	-	-	193 800 000
Fond, yttre underhåll	0	-	112 000	112 000
Balanserat resultat	0	-1 266 138	-112 000	-1 378 138
Årets resultat	-1 266 138	1 266 138	-1 041 073	-1 041 073
Eget kapital	192 533 862	0	-1 041 073	191 492 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 378 138
Årets resultat	-1 041 073
Totalt	-2 419 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	939 053
Balanseras i ny räkning	-3 358 265
	-2 419 212

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 507 953	2 076 518
Övriga rörelseintäkter	3	332 885	38 468
Summa rörelseintäkter		3 840 838	2 114 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 375 067	-800 352
Övriga externa kostnader	9	-190 270	-76 097
Personalkostnader	10	-106 417	-48 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 477 476	-1 476 876
Summa rörelsekostnader		-3 149 231	-2 401 625
RÖRELSERESULTAT		691 608	-286 639
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 822	795
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 743 503	-980 294
Summa finansiella poster		-1 732 681	-979 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 041 073	-1 266 138
ÅRETS RESULTAT		-1 041 073	-1 266 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	246 438 148	247 915 624
Summa materiella anläggningstillgångar		246 438 148	247 915 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		246 438 148	247 915 624
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		195 026	77 464
Övriga fordringar	13	10 472	362 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	154 625	86 427
Summa kortfristiga fordringar		360 123	525 985
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 041 494	1 377 917
Summa kassa och bank		1 041 494	1 377 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 401 617	1 903 902
SUMMA TILLGÅNGAR		247 839 765	249 819 526

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 800 000	193 800 000
Fond för yttre underhåll		112 000	0
Summa bundet eget kapital		193 912 000	193 800 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 378 138	0
Årets resultat		-1 041 073	-1 266 138
Summa fritt eget kapital		-2 419 212	-1 266 138
SUMMA EGET KAPITAL		191 492 788	192 533 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	36 375 820	36 637 340
Övriga långfristiga skulder		38 700	38 700
Summa långfristiga skulder		36 414 520	36 676 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 809 020	18 809 020
Leverantörsskulder		141 175	110 405
Skatteskulder		354 110	692 061
Övriga kortfristiga skulder		-3 664	441 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	631 816	556 559
Summa kortfristiga skulder		19 932 457	20 609 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 839 765	249 819 526

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	691 608	-286 639
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 477 476	1 476 876
	2 169 084	1 190 237
Erhållen ränta	10 822	795
Erlagd ränta	-1 610 270	-980 294
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	569 636	210 738
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	165 862	-363 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-810 400	1 213 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74 902	1 060 370
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-18 524 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-18 524 398
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	117 255 000
Upptagna lån	0	55 642 500
Amortering av lån	-261 520	-196 140
Förändring av checkräkningskredit	0	-164 474 531
Depositioner	0	38 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-261 520	8 265 529
ÅRETS KASSAFLÖDE	-336 422	-9 198 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 377 917	10 576 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 041 494	1 377 917

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 bredband, el, kabel-tv, 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 976 452	1 778 114
Hysesintäkter, lokaler	162 105	103 200
Kabel-TV/Bredband	113 568	75 263
El	245 407	113 526
Övriga intäkter	10 421	6 415
Summa	3 507 953	2 076 518

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Garantiersättning PEAB	38 700	0
Öres- och kronutjämning	7	2
Elprisstöd	58 222	0
Övriga intäkter	1 789	16 067
Försäkringsersättning	234 167	22 399
Summa	332 885	38 468

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	151 138	65 954
Fastighetsskötsel	-14 116	14 841
Städning	0	550
Besiktning och service	40 062	29 831
Snöskottning	1 919	0
Summa	179 003	111 176

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Försäkringsskador	131 223	55 097
Bostäder	15 015	0
Lokaler	3 056	0
Trapphus/port/entr	26 023	0
Soprum/miljöanläggning	5 469	0
Dörrar och lås/porttele	9 410	0
Övriga gemensamma utrymmen	4 013	0
Ventilation	2 585	0
Hissar	4 845	0
Gård/markytor	6 263	0
Försäkringsärende/vattenskada	49 563	0
Summa	257 465	55 097

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	251 307	290 378
Återbetalning elstöd	33 735	0
Uppvärmning	279 356	117 012
Vatten	149 924	95 075
Sophämtning	49 798	37 049
Summa	764 120	539 514

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 418	5 738
Bredband/Kabeltv	128 012	88 827
Fastighetsskatt	10 049	0
Summa	174 479	94 565

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	89 858	13 327
Förbrukningsmaterial	2 319	5 062
Juridiska kostnader	2 472	0
Revisionsarvoden	28 250	14 375
Ekonomisk förvaltning	67 372	43 333
Summa	190 270	76 097

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	84 083	34 292
Sociala avgifter	22 334	14 008
Summa	106 417	48 300

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 740 158	980 277
Övriga räntekostnader	3 345	17
Summa	1 743 503	980 294

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 392 500	72 095 893
Årets inköp	0	177 296 607
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 392 500	249 392 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 476 876	0
Årets avskrivning	-1 477 476	-1 476 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 954 352	-1 476 876
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	246 438 148	247 915 624
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>72 095 893</i>	<i>72 095 893</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 337 000	53 450 000
Taxeringsvärde mark	29 412 000	29 412 000
Summa	120 749 000	82 862 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 472	361 836
Övriga fordringar	0	258
Summa	10 472	362 094

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 508	38 892
Försäkringspremier	33 014	28 693
Förvaltning	18 103	18 842
Summa	154 625	86 427

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-05-02	4,31 %	18 547 500	18 547 500
SBAB	2025-04-16	2,85 %	18 547 500	18 547 500
SBAB	2027-04-16	3,01 %	18 089 840	18 351 360
Summa			55 184 840	55 446 360
Varav kortfristig del			18 809 020	18 809 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 877 240 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 194	447
El	27 850	219 624
Uppvärmning	41 702	37 907
Utgiftsräntor	133 233	0
Vatten	14 023	0
Löner	81 375	34 292
Sociala avgifter	25 568	14 008
Förutbetalda avgifter/hyror	305 871	250 281
Summa	631 816	556 559

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 642 500	55 642 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifterna med 9 procent från årsskiftet 2024 för att ta höjd för ökade räntekostnader via omplacering av ett av lånen under april 2024.

Underskrifter

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

Malmö

Anna Caroline Gedin
Styrelseledamot

Linus Karl-Gustaf Jon Kindh
Styrelseledamot

Niklas Sellin
Ordförande

Pål Thorsen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 17:30

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.05.2024 09:18

DOCUMENT ID:

Sydw03gGR

ENVELOPE ID:

S1PD02eMR-Sydw03gGR

DOCUMENT NAME:

Brf Varvskajen, 769636-4335 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Erik Sellin niklas_sellin@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 09:35 02.05.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/06) IP: 90.235.76.170
2. ANNA CAROLINE GEDIN caroline.gedin@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 09:48 02.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/17) IP: 78.68.243.146
3. PÅL THORSEN palthorsen7@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 09:56 02.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/23) IP: 89.130.133.69
4. LINUS KINDH linus@miljobelysning.nu	Signed Authenticated	02.05.2024 15:45 02.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/16) IP: 90.129.193.223
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	02.05.2024 17:30 02.05.2024 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* 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 Brf Varvskajen 769636-4335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvskajen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. 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 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 Brf Varvskajen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2024 17:29

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 02.05.2024 09:18

DOCUMENT ID:
rylw0hgf0

ENVELOPE ID:
SjfhvRngGR-rylw0hgf0

DOCUMENT NAME:
23 Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	02.05.2024 17:29 02.05.2024 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* 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