

Årsredovisning 2023

Brf Varvskajen 2

769637-5182



SkJj9oG0-rJgQ1icoMR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Varvskajen 2

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
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	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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
Ida Leander-Pehrson	Styrelseledamot
Thomas Olsson	Styrelseledamot
Tommy Olsson	Styrelseledamot
Carina Clack	Suppleant
Kristina-Marie Kondoudios	Suppleant
Marika Cronier Karlsson	Suppleant

Valberedning

Annebelle Vainio Boman
Jonathan Sjöstedt
Linnea Dahlberg

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Bilpool	OurGreenCar
Dörrautomatik	Avarn
Ekonomisk förvaltning	Nabo
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
Elhandel	Vattenfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023 fortsatte, likt 2022, att vara en turbulent period sett till den globala ekonomin. Det var många markanta höjningar av priser från leverantörer då index och inflation steg på ett sätt som inte skett under en väldigt lång tid. Den budget som sattes för 2023 under slutet på 2022 av dåvarande byggstyrelse lyckades inte till fullo fånga dessa höjningar, trots de långtgående åtgärderna som vidtogs. Därför valde styrelsen att höja avgiften med 7% från och med den 1 juni 2023 för att ha fullgod täckning för föreningens ekonomiska åtaganden under resterande delar av året.

Ett av lånen omförhandlades under hösten och styrelsen valde att binda detta lån på 2 år hos SBAB, detta ledde till en något lägre räntekostnad än den rörliga räntan som erbjöds vid tillfället. Styrelsen valde just 2 år för att kunna få en förutsägbarhet i utgifterna för att möjliggöra ett framgångsrikt budgetarbete, men ändå ha en chans att inom en inte för lång framtid kunna få möjlighet att igen omförhandla lånen.

Styrelsen har också generellt iakttagit stor återhållsamhet för att säkerställa att ekonomin framgent ska vara mer stabil och minimera justeringar under verksamhetsåret.

Förändringar i avtal

Under Februari 2023 tecknades ett elhandelsavtal med Vattenfall, tidigare hade föreningen ett så kallat anvisningsavtal med EON då byggstyrelsen inte gjort ett aktivt val av leverantör.

Övriga uppgifter

Under 2023 slutfördes den överlämning som påbörjades i slutet på 2022 från PEAB till föreningens styrelse och PEAB är numera endast involverad i garantiärenden.

I början av året förändrade styrelsen processen för hur elförbrukning fakturerades mot föreningens medlemmar, istället för att ett fast elpris per kWh fastställd av styrelsen så beräknas och faktureras den faktiska elförbrukningen med det faktiska elpriset som rådde under tiden för förbrukningen.

Under flertalet separata tillfällen har styrelsen arbetat med åtgärder som ska motverka inbrott i föreningens lokaler, främst källare, bland annat har taggläsare och brytskydd monteras, men andra åtgärder undersöks kontinuerligt och styrelsen ser inte detta arbete som avslutat utan kommer fortsätta även framgent.

Liknande löpande arbete har också skett för att öka trivseln i föreningen, bland annat i det gemensamma miljörummet.

Ett enstaka större projekt har genomförts på grund av den trafikskada på fasaden som uppstod. Trots ledtider i materialbeställning och koordination av hantverkarnas tillgänglighet, utfördes projektet utan några större svårigheter, detta tack vare god kommunikation mellan samtliga parter. PEAB anlitas som leverantör för arbetet att återställa skadan.

Mot slutet av året upphandlades en underhållsplan, där Sustend var leverantör, detta gjordes dels för att få ett mer gynnsamt förhandlingsläge i förhandlingar med exempelvis banker, där de gärna ser att föreningen har en god översikt över kommande kostnader, men också, för att som tidigare nämnts, kunna få en god förutsägbarhet i föreningens ekonomi i framtiden.

Stadgeenlig fastighetssyn har utförts under våren.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	4 074 710	625 637
Resultat efter fin. poster	-1 044 770	-163 957
Soliditet (%)	75	75
Yttre fond	40 438	21 478
Taxeringsvärde	124 801 000	73 293 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	996	275
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	166,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 986	14 986
Skuldsättning per kvm totalyta	14 482	14 482
Sparande per kvm totalyta	83	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	51	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	-
Energikostnad per kvm totalyta	164	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,10	-
Räntekänslighet (%)	15,05	-

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 167 293 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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	177 450 000	-	-	177 450 000
Fond, yttre underhåll	21 478	-	18 960	40 438
Balanserat resultat	0	-163 957	-18 960	-182 917
Årets resultat	-163 957	163 957	-1 044 770	-1 044 770
Eget kapital	177 307 522	0	-1 044 770	176 262 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-182 917
Årets resultat	-1 044 770
Totalt	-1 227 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	834 000
Balanseras i ny räkning	-2 061 687
	-1 227 687

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	4 074 710	625 637
Övriga rörelseintäkter	3	173 171	1
Summa rörelseintäkter		4 247 881	625 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 413 248	-223 285
Övriga externa kostnader	8	-176 849	7 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 371 312	-228 552
Summa rörelsekostnader		-2 961 408	-444 570
RÖRELSERESULTAT		1 286 472	181 067
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 280	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 335 523	-345 024
Summa finansiella poster		-2 331 243	-345 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 044 770	-163 957
ÅRETS RESULTAT		-1 044 770	-163 957

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	232 626 136	233 997 448
Summa materiella anläggningstillgångar		232 626 136	233 997 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		232 626 136	233 997 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-6 126	58 773
Övriga fordringar	11	1 022 631	1 404 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 243	97 851
Summa kortfristiga fordringar		1 120 748	1 561 051
Kassa och bank			
Kassa och bank		343 448	404 343
Summa kassa och bank		343 448	404 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 464 196	1 965 394
SUMMA TILLGÅNGAR		234 090 332	235 962 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 450 000	177 450 000
Fond för yttre underhåll		40 438	21 478
Summa bundet eget kapital		177 490 438	177 471 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-182 917	0
Årets resultat		-1 044 770	-163 957
Summa fritt eget kapital		-1 227 687	-163 957
SUMMA EGET KAPITAL		176 262 751	177 307 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	56 826 000	37 884 000
Summa långfristiga skulder		56 826 000	37 884 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	18 942 000
Leverantörsskulder		169 894	161 333
Skatteskulder		343 268	439 690
Övriga kortfristiga skulder		2 270	64 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	486 149	1 164 212
Summa kortfristiga skulder		1 001 580	20 771 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 090 332	235 962 842

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 286 472	181 067
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 371 312	228 552
	2 657 784	409 619
Erhållen ränta	4 280	0
Erlagd ränta	-2 335 523	-349 127
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	326 542	60 492
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	411 365	-784 674
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-827 740	1 395 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89 834	671 206
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-39 175 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 175 468
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	172 146 478
Upptagna lån	0	56 826 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-194 602 551
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	34 369 927
ÅRETS KASSAFLÖDE	-89 834	-4 134 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 140 911	5 275 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 051 077	1 140 911

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 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

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 463 039	548 204
Hysesintäkter, lokaler	278 810	46 208
Hysesintäkt bredband	145 994	23 998
El	169 541	7 227
Andrahandsuthyrning	17 326	0
Summa	4 074 710	625 637

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-93	1
Elprisstöd	18 261	0
Övriga intäkter	31 553	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	123 450	0
Summa	173 171	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	170 509	23 958
Fastighetsskötsel	23 338	0
Besiktning och service	37 553	3 867
Underhållsplan	44 625	0
Snöskottning	6 565	0
Summa	282 590	27 825

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4 528	0
Bostäder	5 648	0
Dörrar och lås/porttele	49 481	-22 500
Hissar	8 136	1 880
Fasader	105 594	0
Gård/markytor	9 164	0
Summa	182 551	-20 620

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	268 151	77 768
Uppvärmning	199 779	59 615
Vatten	177 372	32 175
Sophämtning	83 325	15 070
Summa	728 627	184 628

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 086	6 970
Bredband/Kabeltv	146 384	24 482
Fastighetsskatt	28 010	0
Summa	219 480	31 452

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	988	0
Telekommunikation	5 349	501
Datakommunikation	831	0
Övriga förvaltningskostnader	8 753	1 628
Revisionsarvoden	36 667	0
Ekonomisk förvaltning	84 554	14 167
Mättningskostnader	34 698	-24 011
Bankkostnader	5 009	449
Summa	176 849	-7 267

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 329 326	344 745
Övriga räntekostnader	6 197	279
Summa	2 335 523	345 024

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 226 000	69 602 550
Årets inköp	0	164 623 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 226 000	234 226 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-228 552	0
Årets avskrivning	-1 371 312	-228 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 599 864	-228 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	232 626 136	233 997 448
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 602 550</i>	<i>69 602 550</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 165 000	42 625 000
Taxeringsvärde mark	30 636 000	30 668 000
Summa	124 801 000	73 293 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	315 001	0
Skattefordringar	0	667 859
Nabo Klientmedelskonto	707 630	736 568
Summa	1 022 631	1 404 427

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 258	59 235
Försäkringspremier	19 800	17 366
Förvaltning	21 107	21 250
Upplupna hyror, avgifter	15 078	0
Summa	104 243	97 851

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
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			0	18 942 000

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 103	700 904
El	27 583	58 697
Uppvärmning	31 375	34 097
Vatten	18 377	0
Förutbetalda avgifter/hyror	380 127	358 014
Beräknat revisionsarvode	24 584	12 500
Summa	486 149	1 164 212

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
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

Ida Leander-Pehrson
Styrelseledamot

Michaela Thulin
Styrelseledamot

Thomas Olsson
Styrelseledamot

Tommy Olsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 10:19

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 15:02

DOCUMENT ID:

rJgQ1icoMR

ENVELOPE ID:

SkJJj9oG0-rJgQ1icoMR

DOCUMENT NAME:

Brf Varvskajen 2, 769637-5182 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Åke Lucas Pedersen bjoern.pe@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2024 15:07 10.05.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/12) IP: 94.191.136.73
2. Tommy Olsson tommy.ba.olsson@telia.com	 Signed Authenticated	10.05.2024 15:08 10.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/24) IP: 193.203.13.99
3. IDA LEANDER-PEHRSON ida.leanderpehrson@outlook.com	 Signed Authenticated	10.05.2024 15:11 10.05.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/28) IP: 172.225.210.199
4. Michaela Thulin michaela.thulin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2024 16:19 10.05.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/28) IP: 90.235.17.73
5. THOMAS OLSSON thomas.olsson@treform.se	 Signed Authenticated	13.05.2024 10:02 13.05.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/06) IP: 89.160.63.232
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.05.2024 10:19 13.05.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.115.249.146

* 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 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. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar resultatet 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 digital underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 10:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 15:02

DOCUMENT ID:

BJzQJiqsfC

ENVELOPE ID:

SylJ1o9szC-BJzQJiqsfC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf varvskajen 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	13.05.2024 10:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	13.05.2024 10:15	Low	IP: 213.115.249.146

* 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