

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VARVSPORTEN
769637-9846
RÄKENSKAPSÅR
2023-01-01 – 2023-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVSPORTEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-07 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens adress är Neptunigatan 71-75.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Träförrådet 3 i Malmö kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2023. Lägenheternas totalyta är 6 464 m², lokalernas totalyta är 184 m². Föreningen består av 116 bostadsrätter och 2 lokaler.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Anna Winter-Hansen
Bertil Hopp
Inger Karlsson

Ordförande (avgått 2023-10-03)
Ordinarie ledamot (avgått 2023-10-03)
Ordinarie ledamot (avgått 2023-10-03)

Christer Hellström Brewelius
Edvin Kanlic
Majed Kasem Majid
Frida Johansson
Mads Korsgaard
Anna Olofsson
Anette Hermansson
Anna Malmhagen

Ordförande (tillträtt 2023-10-03)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-10-03)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-10-03)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-10-03)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-10-03)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-10-03)
Suppleant (tillträtt 2023-10-03)
Suppleant (tillträtt 2023-10-03)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Mauritzson
Ernst & Young

Ordinarie revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har under året varit vakant.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 20. Vid den ordinarie föreningsstämman togs det första beslutet att anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-03, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 39. Vid den extra föreningsstämman avgick Anna Winter-Hansen, Bertil Hopp och Inger Karlsson som ordinarie ledamöter, i deras ställen valdes Christer Hellström Brewelius, Edvin Kanlic, Majed Kasem Majid, Frida Johansson, Mads Korsgaard och Anna Olofsson som ordinarie ledamöter samt Anette Hermansson och Anna Malmgren som suppleanter. Dessutom togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens medlemmar tillträtt sina bostadsrätter. Föreningens medlemmar har valts in till styrelse på en extra föreningsstämma och de har därmed tagit över driften av föreningen per 2023-10-03. Dessutom har föreningen valt att anta nya stadgar.

Föreningen hade slutavräkningsdag den 31 juli 2023. Föreningens samtliga intäkter och kostnader innan slutavräkningsdagen har tillfallit Peab Bostad AB. Det innebär att föreningens resultaträkning består av fem månader.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Föreningen har inte någon underhållsplan.

Årsavgifter

Den 2023-11-01 höjdes årsavgifterna med 13%. Under 2024 finns ingen beslutad avgiftshöjning.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 116

Överlåtelser under året: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 125

Avgående medlemmar: 40

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 163

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 912	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-808	0
Soliditet (%)	75,4	2,2
Likviditet (%)	33,8	25,8
Balansomslutning (tkr)	459 019	535 317
Eget kapital (tkr)	346 067	11 608
Total låneskuld (tkr)	91 686	0
Underhållsfond (tkr)	0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)*	1 026	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	14 184	0
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	33,0	0
Räntekänslighet (%)**	13,9	0
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	68,3	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 6 464 m² bostäder.

* Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på årsavgifter under ett helt år.

** Siffran för räntekänslighet är beräknad på årsavgifter och obligatoriska tillägg under ett helt år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 607 500	0	0	0
Inbetalda insatser	335 267 500			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	0	0
Årets resultat				-807 648
Belopp vid årets utgång	346 875 000	0	0	-807 648

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0,00
Årets resultat	-807 647,88
Summa till stämmans förfogande	-807 647,88

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	193 920,00
Balanseras i ny räkning	-1 001 567,88

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott samt ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen varit under produktion under nästan halva delen av året vilket inte ger en rättvisande bild detta år. Föreningens kommer löpande att anpassa sina årsavgifter till deras kostnader för att undvika framtida negativa resultat.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 912 205	0
Övriga ersättningar och intäkter		18 750	0
Summa rörelseintäkter		2 930 955	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-518 750	0
Övriga externa kostnader	4	-320 066	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-1 020 948	0
Summa rörelsekostnader		-1 859 764	0
RÖRELSERESULTAT		1 071 191	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 878 839	0
Summa finansiella poster		-1 878 839	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-807 648	0
ÅRETS RESULTAT		-807 648	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	443 881 052	150 869 000
Pågående arbeten	7	0	249 234 790
Summa materiella anläggningstillgångar		443 881 052	400 103 790
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		443 881 052	400 103 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 830 048	123 612 500
Övriga kortfristiga fordringar		7 614 735	48 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 117	0
Summa kortfristiga fordringar		9 564 900	123 658 305
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 572 743	11 554 572
Summa kassa och bank		5 572 743	11 554 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 137 642	135 212 877
SUMMA TILLGÅNGAR		459 018 694	535 316 667

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		346 875 000	11 607 500
Underhållsfond		0	0
Summa bundet eget kapital		346 875 000	11 607 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-807 648	0
Summa fritt eget kapital		-807 648	0
SUMMA EGET KAPITAL		346 067 352	11 607 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	68 214 884	0
Summa långfristiga skulder		68 214 884	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	23 471 116	0
Byggnadskreditiv		10 000 000	396 174 129
Leverantörsskulder		238 612	0
Beräknad fastighetsskatt		929 390	0
Övriga kortfristiga skulder		8 518 874	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 578 466	127 535 038
Summa kortfristiga skulder		44 736 458	523 709 167
SUMMA SKULDER		112 951 342	523 709 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		459 018 694	535 316 667

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseresultat	1 071 191	0
Justering avskrivningar	1 020 948	0
Erlagd ränta	-1 181 129	0
Erhållen ränta	0	0
	911 010	0
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	114 093 406	-123 228 625
Upptagna(+)/(-)Betalda rörelseskulder	-116 967 406	127 104 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 874 000	3 875 677
Investering i fastighet	-44 798 210	-127 293 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 798 210	-127 293 941
Inbetalda insatser	335 267 500	1 607 500
Förändring av lån	-294 488 129	123 400 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 779 371	125 007 502
Summa förändring av likvida medel	-5 981 829	1 589 238
Kassa och bank vid årets början	11 554 572	9 965 334
Kassa och bank vid årets slut	5 572 743	11 554 572

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

I årsavgiften ingår kallvatten. Hushållsel och uppvärmning varmvatten debiteras medlemmar efter uppmätt förbrukning. Triple Play debiteras utöver årsavgiften.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 498 272	0
Hysesintäkter lokaler	160 833	0
Varmvatten	23 019	0
El	77 026	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	44 100	0
Övriga intäkter	108 905	0
Summa nettoomsättning	2 912 205	0

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	39 658	0
El	168 276	0
Värme	153 293	0
Vatten och avlopp	119 723	0
Sophämtning	37 800	0
Summa driftkostnader	518 750	0

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Reparationer	4 498	0
Förvaltningskostnader	100 205	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	55 126	0
Övriga kostnader	160 236	0
Summa externa kostnader	320 066	0

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader	0	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	0	0
Nyanskaffningar	294 033 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 033 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 020 948	0
Utgående avskrivningar	-1 020 948	0
Bokfört värde byggnader	293 012 052	0
Ingående anskaffningsvärde mark	150 869 000	0
Nyanskaffningar	0	150 869 000
Bokfört värde mark	150 869 000	150 869 000
Bokfört värde byggnader och mark	443 881 052	150 869 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	70 775 000	
Mark	55 840 000	
Taxeringsvärde totalt	126 615 000	

NOT 7 PÅGÅENDE ARBETEN

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	249 234 790	121 940 849
Under året nedlagda kostnader	44 798 210	127 293 941
Omfört till byggnad	-294 033 000	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	0	249 234 790
Bokfört värde pågående arbeten	0	249 234 790

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 657	0
Övriga förutbetalda kostnader	97 460	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 117	0

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2024
Bank	4,96%*	2024-06-28	22 921 000**	0
Bank	5,09%	2025-06-18	22 921 000	550 116
Bank	4,86%	2026-06-17	22 922 000	0
Bank	4,67%	2027-06-23	22 922 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			91 686 000	550 116

* Lånet tillämpar STIBOR med ett räntepåslag på 0,927%.

**Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2024. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:

88 935 420

Ställda säkerheter

2023

Fastighetsinteckningar

91 686 000

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	699 621	123 612 500
Upplupna räntekostnader	697 710	3 908 788
Övriga upplupna kostnader	181 135	13 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 578 466	127 535 038

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Hellström Brewelius
Ordförande

Edvin Kanlic

Majed Kasem Majid

Frida Johansson

Mads Korsgaard

Anna Olofsson

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

BRF VARVSPORTEN 769637-9846 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christer Hellström Brewelius

Christer Hellström Brewelius
bjorkhaga.apple@gmail.com

2024-05-06 17:28:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.31.241.254

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Edvin Kanlic

Edvin Kanlic
edvin.kanlic@intertrustgroup.com

2024-05-07 12:54:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.80

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAJED KASEM MAJID

Majed Kasem Majid
majed_kasem@hotmail.com

2024-05-07 10:27:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.45.52

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA MARIE JOHANSSON

Frida Johansson
frida_jsson@yahoo.com

2024-05-07 10:35:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.103.189.12

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mads Korsgaard

Mads Korsgaard
korsgaard.mads@gmail.com

2024-05-07 07:58:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.64

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA OLOFSSON

Anna Olofsson
aolofsson.ark@outlook.com

2024-05-07 08:39:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.165.252.138

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MAURITZSON

Erik Mauritzson
erik.mauritzson@se.ey.com

2024-05-07 14:07:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.85