

ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
VARVSPORTEN

769637-9846

RÄKENSKAPSÅR  
2024-01-01 – 2024-12-31

---

## 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 2024.

### 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 m<sup>2</sup>, lokalernas totalyta är 184 m<sup>2</sup>. Föreningen består av 116 bostadsrätter och 2 lokaler.

###### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Christer Hellström Brewelius | Ordförande                            |
| Edvin Kanlic                 | Ordinarie ledamot                     |
| Dario Acamovic               | Ordinarie ledamot                     |
| Anette Hermansson            | Ordinarie ledamot                     |
| Frida Johansson              | Ordinarie ledamot                     |
| Mads Korsgaard               | Ordinarie ledamot                     |
| Majed Kasem Majid            | Ordinarie ledamot (avgått 2024-05-30) |
| Christoffer Lilja            | Ordinarie ledamot (avgått 2025-03-24) |
| Anna Engberg                 | Suppleant                             |
| Tony Köhrsen                 | Suppleant                             |

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

###### Revisorer

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Heidi Nestlén | Ordinarie revisor |
| Ernst & Young | Revisorssuppleant |

###### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Lars Olsson, Lavin Hussein och Jörgen Hermansson.

###### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 29.

## Förvaltning

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhållsåtgärder

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|------------------|----|-----------|
| -                | -  | -         |

### Planerade underhållsåtgärder

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------|----|-----------|
| -                  | -  | -         |

Föreningen har inte någon underhållsplan.

## Årsavgifter

Årsavgiften har inte höjts under 2024.

Under 2025 finns ingen planerad höjning av årsavgiften.

## MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 116

Överlåtelse under året: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 163

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

| Nyckeltal                                                 | 2024    | 2023*   | 2022    |
|-----------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr)                                     | 7 540** | 2 912   | 0       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                   | -1 470  | -808    | 0       |
| Soliditet (%)                                             | 78,9    | 75,4    | 2,2     |
| Likviditet (%)                                            | 9,4     | 33,8    | 25,8    |
| Balansomslutning (tkr)                                    | 445 982 | 459 019 | 535 317 |
| Eget kapital (tkr)                                        | 351 748 | 346 067 | 11 608  |
| Total låneskuld (tkr)                                     | 91 273  | 91 686  | 0       |
| Underhållsfond (tkr)                                      | 194     | 0       | 0       |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)     | 986,3   | 386,5   | 0       |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)           | 14 120  | 14 184  | 0       |
| Sparande/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)      | 151,7   | 33,0    | 0       |
| Räntekänslighet (%)                                       | 12,9    | 37,7    | 0       |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm) | 151,7   | 68,3    | 0       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)        | 83,8    | 85,2    | 0       |

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 6 464 m<sup>2</sup> bostäder.

\* Avser perioden 2023-08-01 – 2023-12-31

\*\* Nettoomsättningen har ökat med mer än 30% från föregående år vilket beror på att föreningen under föregående år hade slutavräkningsdag 2023-07-31, samtliga intäkter och kostnader innan slutavräkningsdagen har tillfallit Peab Bostad AB.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital / totala tillgångar

**Likviditet:** Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

**Årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Lån/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Sparande/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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                 | 346 875 000     | 0              | 0                   | -807 648       |
| Inbetalda insatser                      | 7 150 000       |                |                     |                |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut |                 | 193 920        | -1 001 568          | 807 648        |
| Årets resultat                          |                 |                |                     | -1 469 824     |
| Belopp vid årets utgång                 | 354 025 000     | 193 920        | -1 001 568          | -1 469 824     |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat            | -1 001 567,88 |
| Årets resultat                 | -1 469 823,76 |
| Summa till stämmans förfogande | -2 471 391,64 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar | 193 920,00    |
| Balanseras i ny räkning                                 | -2 665 311,64 |

### Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott samt ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen har haft slutreglering för ett par poster hänförliga till byggnationen av fastigheten samt föreningens bokföringsmässiga avskrivningar och ökade räntekostnader. Föreningen följer löpande upp sin ekonomi och säkerställer genom budgetarbete att årsavgiften är anpassad till föreningens kostnader, en höjning av årsavgiften kan inte uteslutas.

## RESULTATRÄKNING

| 1 JANUARI – 31 DECEMBER                           | NOT | 2024-01-01<br>– 2024-12-31 | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |     |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 7 539 767                  | 2 912 205                  |
| Övriga ersättningar och intäkter                  |     | 65 910                     | 18 750                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>7 605 677</b>           | <b>2 930 955</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftkostnader                                    | 3   | -1 376 901                 | -518 750                   |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -882 633                   | -320 066                   |
| Personalkostnader                                 | 5   | 0                          | 0                          |
| Avskrivningar                                     |     | -2 450 275                 | -1 020 948                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 709 809</b>          | <b>-1 859 764</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>2 895 868</b>           | <b>1 071 191</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 1 676                      | 0                          |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter |     | -4 367 368                 | -1 878 839                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-4 365 692</b>          | <b>-1 878 839</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-1 469 824</b>          | <b>-807 648</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-1 469 824</b>          | <b>-807 648</b>            |

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                         |     |                    |                    |
| Materiella anläggningstillgångar              |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6   | 441 430 777        | 443 881 052        |
| Pågående arbeten                              | 7   | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>441 430 777</b> | <b>443 881 052</b> |
| <br>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR               |     | <br>441 430 777    | <br>443 881 052    |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                         |     |                    |                    |
| Kortfristiga fordringar                       |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                |     | 64 788             | 1 830 048          |
| Övriga kortfristiga fordringar                |     | 1 369 292          | 7 614 735          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8   | 129 675            | 120 117            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 563 755</b>   | <b>9 564 900</b>   |
| <br>Kassa och bank                            |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 2 987 952          | 5 572 743          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 987 952</b>   | <b>5 572 743</b>   |
| <br>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR               |     | <br>4 551 707      | <br>15 137 642     |
| <br>SUMMA TILLGÅNGAR                          |     | <br>445 982 485    | <br>459 018 694    |

## BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |                    |                    |
| Bundet eget kapital                          |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 354 025 000        | 346 875 000        |
| Underhållsfond                               |     | 193 920            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>354 218 920</b> | <b>346 875 000</b> |
| Fritt eget kapital                           |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -1 001 568         | 0                  |
| Årets resultat                               |     | -1 469 824         | -807 648           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 471 392</b>  | <b>-807 648</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>351 747 528</b> | <b>346 067 352</b> |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                         |     |                    |                    |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | 9   | 45 844 000         | 68 214 884         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>45 844 000</b>  | <b>68 214 884</b>  |
| KORTFRISTIGA SKULDER                         |     |                    |                    |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 9   | 45 429 413         | 23 471 116         |
| Byggnadskreditiv                             |     | 0                  | 10 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 242 998            | 238 612            |
| Beräknad fastighetsskatt                     |     | 562 690            | 929 390            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 828 554            | 8 518 874          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 1 327 302          | 1 578 466          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>48 390 956</b>  | <b>44 736 458</b>  |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                         |     | <b>94 234 957</b>  | <b>112 951 342</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>445 982 485</b> | <b>459 018 694</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Rörelseresultat                                  | 2 895 868         | 1 071 191          |
| Justering avskrivningar                          | 2 450 275         | 1 020 948          |
| Erlagd ränta                                     | -4 367 368        | -1 181 129         |
| Erhållen ränta                                   | 1 676             | 0                  |
|                                                  | <b>980 451</b>    | <b>911 010</b>     |
| Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar      | 8 001 144         | 114 093 406        |
| Ökning(+)/(-)Minskning av rörelseskulder         | -8 303 798        | -116 967 406       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>-302 654</b>   | <b>-2 874 000</b>  |
| Investering i fastighet                          | 0                 | -44 798 210        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>0</b>          | <b>-44 798 210</b> |
| Inbetalda insatser                               | 7 150 000         | 335 267 500        |
| Förändring av lån                                | -10 412 587       | -294 488 129       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-3 262 587</b> | <b>40 779 371</b>  |
| Summa förändring av likvida medel                | -2 584 790        | -5 981 829         |
| Kassa och bank vid årets början                  | 5 572 743         | 11 554 572         |
| Kassa och bank vid årets slut                    | 2 987 952         | 5 572 743          |

## 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 (äkta bostadsrättsförening).

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

### NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

|                                      | 2024-01-01<br>– 2024-12-31 | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Årsavgifter bostäder                 | 6 375 744                  | 2 498 272                  |
| Triple Play                          | 235 243                    | 97 912                     |
| Hysesintäkter lokaler                | 404 025                    | 160 833                    |
| Varmvatten                           | 110 645                    | 23 019                     |
| El                                   | 347 236                    | 77 026                     |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 34 137                     | 44 100                     |
| Övriga intäkter                      | 32 737                     | 10 993                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>7 539 767</b>           | <b>2 912 205</b>           |

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

|                             | 2024-01-01<br>– 2024-12-31 | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fastighetsförsäkring        | 89 118                     | 39 658                     |
| El                          | 470 513                    | 168 276                    |
| Värme                       | 428 186                    | 153 293                    |
| Vatten och avlopp           | 338 858                    | 119 723                    |
| Sophämtning                 | 50 226                     | 37 800                     |
| <b>Summa driftkostnader</b> | <b>1 376 901</b>           | <b>518 750</b>             |

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                      | 2024-01-01<br>– 2024-12-31 | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Reparationer                         | 54 294                     | 4 498                      |
| Triple Play                          | 235 775                    | 21 054                     |
| Förvaltningskostnader                | 268 804                    | 100 205                    |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 31 232                     | 55 126                     |
| Övriga kostnader                     | 292 528                    | 139 182                    |
| <b>Summa externa kostnader</b>       | <b>882 633</b>             | <b>320 066</b>             |

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

|                                | 2024-01-01<br>– 2024-12-31 | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Medelantalet anställda         | 0                          | 0                          |
| Styrelsearvode                 | 0                          | 0                          |
| Arbetsgivaravgifter            | 0                          | 0                          |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 294 033 000        | 0                  |
| Nyanskaffningar                                 | 0                  | 294 033 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>294 033 000</b> | <b>294 033 000</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -1 020 948         | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -2 450 275         | -1 020 948         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                   | <b>-3 471 223</b>  | <b>-1 020 948</b>  |
| <br>Bokfört värde byggnader                     | <br>290 561 777    | <br>293 012 052    |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 150 869 000        | 150 869 000        |
| Nyanskaffningar                                 | 0                  | 0                  |
| Bokfört värde mark                              | 150 869 000        | 150 869 000        |
| <br>Bokfört värde byggnader och mark            | <br>441 430 777    | <br>443 881 052    |
| <br><b>Taxeringsvärde</b>                       |                    |                    |
| Byggnad                                         | 160 330 000        | 70 775 000         |
| Mark                                            | 55 840 000         | 55 840 000         |
| <b>Taxeringsvärde totalt</b>                    | <b>216 170 000</b> | <b>126 615 000</b> |

NOT 7 PÅGÅENDE ARBETEN

|                                              | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|----------------------------------------------|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde                   | 0          | 249 234 790  |
| Under året nedlagda kostnader                | 0          | 44 798 210   |
| Omfört till byggnad                          | 0          | -294 033 000 |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>     |
| <br>Bokfört värde pågående arbeten           | <br>0      | <br>0        |

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 33 231         | 22 657         |
| Övriga förutbetalda kostnader                             | 96 445         | 97 460         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>129 675</b> | <b>120 117</b> |

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                          | Räntesats | Villkorsändringsdag | Belopp            | Amortering<br>2025 |
|------------------------------------------|-----------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Swedbank Hypotek                         | 2,979%*   | 2024-03-28          | 22 921 000**      | 0                  |
| Swedbank Hypotek                         | 5,090%    | 2025-06-18          | 22 508 413        | 550 116            |
| Swedbank Hypotek                         | 4,860%    | 2026-06-17          | 22 922 000        | 0                  |
| Swedbank Hypotek                         | 4,670%    | 2027-06-23          | 22 922 000        | 0                  |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |           |                     | <b>91 273 413</b> | <b>550 116</b>     |

\* Lånet tillämpar STIBOR med ett räntepåslag på 0,427%.

\*\*Bokas upp som kortfristig del av långfristig lån då lånet förfaller under 2025. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristig över tid.

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

**88 522 833**

Ställda säkerheter

2024

Fastighetsinteckningar

91 686 000

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda intäkter                                     | 510 310          | 699 621          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 588 464          | 697 710          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 228 528          | 181 135          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 327 302</b> | <b>1 578 466</b> |

---

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Hellström Brewelius  
*Ordförande*

Edvin Kanlic

Dario Acamovic

Anette Hermansson

Mads Korsgaard

Frida Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Ernst & Young

Heidi Nestlén  
*Auktoriserad revisor*

# Deltagare

BRF VARVSPORTEN 769637-9846 Sverige

BRF VARVSPORTEN 769637-9846 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2025-05-09 16:45:55 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER HELLSTRÖM  
BREWELIUS

Christer Hellström Brewelius

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.68.89

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2025-05-12 15:35:18 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EDVIN KANLIC

Edvin Kanlic

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.154.80

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2025-05-11 15:25:43 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DARIO ACAMOVIC

Dario Acamovic

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.66.39.251

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2025-05-12 15:02:01 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Hermansson

Anette Hermansson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.89.186

## *Signerat med Svenskt BankID*

*2025-05-11 08:49:40 UTC*

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mads Korsgaard

Mads Korsgaard

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-10 07:20:15 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA JOHANSSON

Frida Johansson

[Redacted signature]

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.76.89.147

**ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG** 556053-5873 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-13 08:40:22 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

[Redacted signature]

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.99

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvsporten, org 769637-9846

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Varvsporten för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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 förvaltning Bostadsrättsföreningen Varvsporten 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 trygghetssätt.

### 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

Heidi Nestlén  
Auktoriserad Revisor

## Deltagare

---

**BRF VARVSPORTEN** 769637-9846 Sverige

**ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG** 556053-5873 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-05-13 08:41:03 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén



Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.99