

Årsredovisning 2025

Brf Varvskajen 2

769637-5182



Välkommen till årsredovisningen för Brf Varvskajen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Träförrådet 2	2020	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 3 792 kvm och 1 lokal om 132 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 923 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Per-Olov Davidsson	Ordförande
Miguel Figueiredo Magalhães Piteira Gomes	Styrelseledamot
Per Hansson	Styrelseledamot
Philip Motéus	Styrelseledamot
Sofia Persson	Styrelseledamot
Lars Eide Andersson	Suppleant
Marika Cronier Karlsson	Suppleant

Valberedning

Martin Lundberg
Tommy Olsson

Firmateckning

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

Revisorer

Mattias Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året haft ett lån som förfallit 2025-11-17. Lånet har tagits över av Swedbank, och räntebundits på 3 år med 2,77% i ränta. Den stora förändringen i räntekostnad har gett föreningen ekonomiskt utrymme att börja amortera. Amortering på detta lån har bestämts till 1,5% av lånets värde, 284 130 kr i amortering per år. Föreningen hoppas kunna utöka amorteringen i takt med att de två andra lånen har ränteförfallotid under slutet av 2026 respektive 2027.

Styrelsen har lämnat avgiften oförändrad inför 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Föreningen har förlängt sitt avtal för fastighetsförvaltning med Optimal Service med 2 år till 2027. I samband med detta har man tecknat ett separat avtal för vår fastighet och ett separat avtal tillsammans med Brf Varvskajen för gemensamhetsanläggningen, istället för att endast ha ett avtal där skötsel för gemensamhetsanläggning reglerats tillsammans med Brf Varvskajen i efterhand.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 443 839	4 261 034	4 074 710	625 637
Resultat efter fin. poster	-1 766 672	-1 099 012	-1 044 770	-163 957
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	1 458 938	874 438	40 438	21 478
Taxeringsvärde	136 158 000	124 801 000	124 801 000	73 293 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 046	1 043	996	271
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	87,3	88,9	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 986	14 986	14 986	14 986
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 485	14 482	14 482	14 482
Sparande / kvm totalyta, kr	96	69	83	16
Elkostnad / kvm totalyta, kr	78	68	68	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	76	69	51	15
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	61	45	8
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	198	164	43
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	4,20	4,10	-
Räntekänslighet (%)	14,32	14,37	15,05	55,31

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 186 646 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.

Generella avgiftsjusteringar i takt med inflationen bedöms tillräckliga i dagsläget. Styrelsen har beslutat att lämna avgiften

oförändrad inför nästkommande år, detta då föreningens räntekostnader minskar kraftigt under 2026 till följd av ett omförhandlat lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	177 450 000	-	-	177 450 000
Fond, yttre underhåll	874 438	-	584 500	1 458 938
Balanserat resultat	-2 061 687	-1 099 012	-584 500	-3 745 199
Årets resultat	-1 099 012	1 099 012	-1 766 672	-1 766 672
Eget kapital	175 163 739	0	-1 766 672	173 397 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 745 199
Årets resultat	-1 766 672
Totalt	-5 511 871
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	204 000
Balanseras i ny räkning	-5 715 871
	-5 511 871

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 459 453	4 261 034
Övriga rörelseintäkter	3	-0	268 979
Summa rörelseintäkter		4 459 453	4 530 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 449 255	-1 566 997
Övriga externa kostnader	9	-171 757	-192 410
Personalkostnader	10	-75 373	-108 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 179 332	-1 371 312
Summa rörelsekostnader		-3 875 716	-3 239 655
RÖRELSERESULTAT		583 737	1 290 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-11	9 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 350 398	-2 398 829
Summa finansiella poster		-2 350 409	-2 389 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 766 672	-1 099 012
ÅRETS RESULTAT		-1 766 672	-1 099 012

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	229 075 492	231 254 824
Summa materiella anläggningstillgångar		229 075 492	231 254 824
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		229 075 492	231 254 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 966	347 773
Övriga fordringar	13	43 756	40 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	104 742	90 854
Summa kortfristiga fordringar		176 464	478 982
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 892 834	1 355 083
Summa kassa och bank		1 892 834	1 355 083
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 069 298	1 834 065
SUMMA TILLGÅNGAR		231 144 790	233 088 889

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 450 000	177 450 000
Fond för yttre underhåll		1 458 938	874 438
Summa bundet eget kapital		178 908 938	178 324 438
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 745 199	-2 061 687
Årets resultat		-1 766 672	-1 099 012
Summa ansamlad förlust		-5 511 871	-3 160 699
SUMMA EGET KAPITAL		173 397 067	175 163 739
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 599 868	37 884 000
Övriga långfristiga skulder		67 980	67 980
Summa långfristiga skulder		37 667 848	37 951 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 226 132	18 942 000
Leverantörsskulder		167 743	445 997
Skatteskulder		59 590	56 020
Övriga kortfristiga skulder		10 284	-2 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	616 126	531 954
Summa kortfristiga skulder		20 079 875	19 973 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 144 790	233 088 889

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	583 737	1 290 358
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 179 332	1 371 312
	2 763 069	2 661 670
Erhållen ränta	-11	9 459
Erlagd ränta	-2 350 398	-2 398 829
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	412 660	272 300
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	302 518	-65 864
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-177 427	29 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	537 751	236 025
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	0	67 980
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	67 980
ÅRETS KASSAFLÖDE	537 751	304 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 355 083	1 051 077
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 892 834	1 355 083

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Varvskajen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Kostnader för bredband, el, kabel-tv debiteras separat.

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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	3,64 %
Fasader	1,01 %
Balkonger	1,72 %
Fönster	2,09 %
Stamledningar VA	2,09 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,46 %
Ventilation	3,64 %
El	2,09 %
Hissar	2,65 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 771 132	3 670 537
Hysesintäkter, lokaler	303 498	280 118
Kabel-TV/Bredband	146 016	146 474
Intäktsreduktion	0	-17 470
El	196 954	158 973
Övriga intäkter	41 853	22 402
Summa	4 459 453	4 261 034

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Övriga intäkter	0	33 270
Övriga intäkter, moms	0	235 000
Övriga rörelseintäkter	0	712
Summa	-0	268 979

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	147 969	155 616
Besiktning och service	116 790	48 187
Trädgårdsarbete	12 248	5 662
Snöskottning	0	8 436
Övrigt	0	4 998
Summa	277 007	222 898

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	10 243
Bostäder	0	-5 643
Bostäder VVS	0	2 450
Trapphus/port/entr	0	1 062
Dörrar och lås/porttele	27 240	12 655
Ventilation	0	6 481
El	0	708
Hissar	4 373	0
Gård/markytor	0	12 456
Summa	31 613	40 412

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	249 500
Summa	0	249 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	307 509	268 685
Uppvärmning	296 714	269 049
Vatten	257 550	239 294
Sophämtning	52 468	50 299
Summa	914 241	827 327

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 427	52 419
Bredband/Kabeltv	146 386	146 432
Fastighetsskatt	31 580	28 010
Summa	226 393	226 861

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	83 547
Sociala avgifter	16 573	25 388
Summa	75 373	108 935

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 350 398	2 388 588
Övriga räntekostnader	0	10 241
Summa	2 350 398	2 398 829

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 226 000	234 226 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 226 000	234 226 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 971 176	-1 599 864
Årets avskrivning	-2 179 332	-1 371 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 150 508	-2 971 176
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	229 075 492	231 254 824
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 602 550</i>	<i>69 602 550</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 522 000	94 165 000
Taxeringsvärde mark	32 636 000	30 636 000
Summa	136 158 000	124 801 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 756	40 355
Summa	43 756	40 355

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 662	49 075
Försäkringspremier	20 441	19 653
Förvaltning	25 639	22 126
Summa	104 742	90 854

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-11-24	2,77 %	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			19 226 132	18 942 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 405 340 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 959	58 595
El	30 384	30 096
Uppvärmning	40 745	35 723
Utgiftsräntor	63 676	0
Vatten	21 898	20 489
Beräknade uppl. sociala avifter	18 475	18 002
Förutbetalda avgifter/hyror	356 405	344 465
Beräknat revisionsarvode	24 584	24 584
Summa	616 126	531 954

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 826 000	56 826 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tecknat ett avtal med hyresgäst kring att bostadsrättföreningen investerar i en AC-anläggning för lokalen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Malmö kommun

Miguel Figueiredo Magalhães Piteira Gomes
Styrelseledamot

Per Hansson
Styrelseledamot

Philip Motéus
Styrelseledamot

Sofia Persson
Styrelseledamot

Stefan Per-Olov Davidsson
Ordförande

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

Ernst & Young
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 15:59

DOCUMENT ID:

ry5H8mLRZx

ENVELOPE ID:

rJqBL7L0-e-ry5H8mLRZx

DOCUMENT NAME:

Brf Varvskajen 2, 769637-5182 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

a707fcbefe80607801304f956e19efd7145277b88f2956fe9dc43c1ebc8e67cff8ed2d77c9cf5ffe9652e89ad9a1017faa60102b988e06c5522fd7fe490259ef

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sofia Malin Elisabeth Persson persson-sofia@live.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:13 04.05.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.96.196
2. Philip Oscar Motéus philip.moteus@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:22 04.05.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.154.2
3. STEFAN PER-OLOV DAVID SSON stebbo70@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:26 04.05.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.144.96
4. Per Greger Carl Hansson pghansson@outlook.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:27 04.05.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.63
5. M FIGUEIREDO MAGALHÃES PITEIRA GOME pgomes.miguel@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:33 07.05.2026 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 130.41.250.50
6. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:38 07.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID 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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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



Shape the future
with confidence

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 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.





**Shape the future
with confidence**

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 2025 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

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 15:59

DOCUMENT ID:

SJehS8mIOWe

ENVELOPE ID:

B1sr8QUAWg-SJehS8mIOWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Varvskajen 2 - RÅ 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:

3a6b11706e928be01dd9a98cdfa3b35895a898d5ce3c7e
23a409855bcc9806e17bde1be9bb7a1d71d897f49abd8
8abfcc423591d24407227b66bbbc876102039

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSON	✍️ Signed	07.05.2026 13:38	eID	Swedish BankID
N mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	07.05.2026 13:29	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.

📎 Attachments

No attachments 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

 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