

# Årsredovisning 2023

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

769633-3769



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad för delar av verksamheten, bl. a. garage och lokal.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skåneland 2	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 8 970 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 052 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Erna Ahlfors	Ordförande
Hakki Uludag	Styrelseledamot
Lucas Karl-Åke Carlsson	Styrelseledamot
Magnus Sjöberg	Styrelseledamot
Per Allfelt	Styrelseledamot
Sandra Larsson	Suppleant
Christian Hugoson	Suppleant
Philip Redebrandt	Suppleant

### Valberedning

Sven Jansson, sammankallande, Johnny Dang och Alexander Knutagård.

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter eller av en av styrelseledamöterna och en av styrelsesuppleanterna.

## Revisorer

Erik Mauritzson    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-06. Godkännande av ändring av föreningens stadgar. Nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 hos Bolagsverket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Styrelsen håller på att i samarbete med Nabo ta fram en underhållsplan som ska gälla fr o m 2024 och sträcka sig fram till 2074. Första avsättningen till yttre fond enligt den nya planen kommer att ske i bokslutet för 2024.

## Avtal med leverantörer

Dörrar och låssystem	Avarn Security AB/GC Gruppen AB
Laddstolpar Garage	Compleo
Elnät/elhandel	E.ON/Telge Energi
Fjärrvärme	E.ON
Försäkring	Folksam Ömsesidig Sakförsäkring AB
Hisservice	Kone AB
Fastighetsskötsel	Liva Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Parkering	Selero Sverige AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen beslutade i slutet av 2022 att avgifterna för 2023 skulle höjas med 11 procent för att möta ökade drift- och räntekostnader. De totala intäkterna ökade med 1 045 tkr till 8 193 tkr, jämfört med 2022, varav 150 tkr utgjordes av erhållet elstöd. Driftkostnader inklusive avskrivningar ökade med 306 tkr till 6 255 tkr. Det innebar att rörelseresultatet ökade med 739 tkr, till 1 939 tkr. Räntekostnaderna ökade med 1 098 tkr till 2 622 tkr på grund av ett lån med låg ränta förföll och ersattes med ett lån som löper med högre ränta, vilket ledde till en förlust på 626 tkr.

Styrelsens beslut om att föreningens rörelsekapital ska motsvara ca 2,5 månaders avgift för lägenheterna, ca 1,5 miljoner kronor kvarstår. Om kassaflödet tillåter långsiktigt, med hänvisning till underhålls- och investeringsbehov, är det styrelsens målsättning att amortera på föreningens lån för att sänka räntekostnader. Totalt amorterade föreningen under 2023 med 1 116 tkr, varav 500 tkr var en frivillig amortering.

Framtida avgiftshöjningar avgörs av många faktorer som utgifter för värme, vatten, el och räntor som måste betalas. Det är inte möjligt att exakt avgöra den framtida storleken på dessa belopp, men vi vet att avgifterna varje år måste höjas med minst inflationstakten, att kassaflödet måste vara positivt liksom ta höjd för årligt sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan samt att föreningens förluster behöver täckas på lång sikt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 199 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021 *	2020
Nettoomsättning	8 030 954	7 144 024	5 966 974	-
Resultat efter fin. poster	-625 598	-321 663	144 925	-
Soliditet (%)	74	75	74	-
Yttre fond	534 280	269 100	-	-
Taxeringsvärde	292 437 000	292 437 000	246 494 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	837	750	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	94,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 820	14 945	15 181	-
Skuldsättning per kvm totalyta	13 225	14 829	15 063	-
Sparande per kvm totalyta	243	295	291	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	61	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	56	61	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	154	161	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,12	-	-
Räntekänslighet (%)	17,70	19,93	80,05	-

\* År 2021 var fastigheten under uppförande och ägdes då av PEAB.

**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 345 279 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).

**Genomsnittlig skuldränta** - räntekostnader/genomsnittlig skuld

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat före avskrivningar uppgick till 2 368 tkr. Efter avskrivningar uppkom en förlust på -626 tkr till följd av ökade räntekostnader. Med ett starkt positivt kassaflöde är styrelsens bedömning att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida åtagande.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	395 035 000	-	-	395 035 000
Fond, yttre underhåll	269 100	-	265 180	534 280
Balanserat resultat	-124 175	-321 663	-265 180	-711 019
Årets resultat	-321 663	321 663	-625 598	-625 598
<b>Eget kapital</b>	<b>394 858 261</b>	<b>0</b>	<b>-625 598</b>	<b>394 232 663</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-711 019
Årets resultat	-625 598
<b>Totalt</b>	<b>-1 336 617</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	269 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-74 679
Balanseras i ny räkning	-1 531 038
	<b>-1 336 617</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		8 030 954	7 144 024
Övriga rörelseintäkter		162 323	4 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 193 277</b>	<b>7 148 089</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 846 453	-2 577 410
Övriga externa kostnader	8	-229 148	-271 259
Personalkostnader	9	-185 054	-114 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 994 048	-2 985 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 254 703</b>	<b>-5 948 536</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 938 574</b>	<b>1 199 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 607	2 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 621 779	-1 523 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 564 171</b>	<b>-1 521 216</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-625 598</b>	<b>-321 663</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-625 598</b>	<b>-321 663</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	523 384 692	526 378 740
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>523 384 692</b>	<b>526 378 740</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>523 384 692</b>	<b>526 378 740</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		84 822	102 087
Övriga fordringar	12	2 260 154	3 243 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	254 965	265 940
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 599 941</b>	<b>3 611 519</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 600 813	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 600 813</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 200 754</b>	<b>3 611 519</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>528 585 446</b>	<b>529 990 259</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		395 035 000	395 035 000
Fond för yttre underhåll		534 280	269 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>395 569 280</b>	<b>395 304 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-711 019	-124 175
Årets resultat		-625 598	-321 663
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 336 617</b>	<b>-445 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>394 232 663</b>	<b>394 858 261</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	86 728 716	89 344 256
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 728 716</b>	<b>89 344 256</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		46 210 978	44 710 978
Leverantörsskulder		251 173	284 860
Skatteskulder		743	0
Övriga kortfristiga skulder		184 619	23 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	976 554	768 280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 624 066</b>	<b>45 787 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>528 585 446</b>	<b>529 990 259</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 938 574</b>	<b>1 199 552</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 994 048	2 985 664
	<b>4 932 622</b>	<b>4 185 216</b>
Erhållen ränta	57 607	2 259
Erlagd ränta	-2 621 779	-1 523 475
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 368 450</b>	<b>2 664 001</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	539 788	-565 776
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	336 324	-1 168 868
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 244 562</b>	<b>929 357</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-188 638
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-188 638</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 115 540	-2 115 540
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 115 540</b>	<b>-2 115 540</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 129 022</b>	<b>-1 374 821</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 713 337</b>	<b>4 088 159</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 842 360</b>	<b>2 713 337</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I nettoomsättning ingår årsavgifter, hyresintäkter för lokal och garage samt vidaredebiterade kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

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 från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 procent 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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 817 416	6 141 852
Hysesintäkter, lokaler	128 420	116 704
Hysesintäkter, p-platser	316 670	292 597
Kabel-TV/Bredband	348 984	348 984
Intäktssreduktion	-6 000	-6 000
Övriga intäkter	587 786	253 952
<b>Summa</b>	<b>8 193 277</b>	<b>7 148 089</b>

I årsavgiften ingår, bostäder, bredband och el.

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	126 600	124 701
Fastighetsskötsel	160 638	64 579
Besiktning och service	106 033	70 948
Övrigt	7 027	42 435
Snöskottning	28 922	27 224
<b>Summa</b>	<b>429 220</b>	<b>329 887</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	43 197	97 134
Soprum/miljöanläggning	19 431	12 714
Dörrar och lås/porttele	22 511	37 379
Diverse underhåll / investering	0	3 920
<b>Summa</b>	<b>85 139</b>	<b>151 147</b>

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	74 679	0
<b>Summa</b>	<b>74 679</b>	<b>0</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	546 168	554 858
Uppvärmning	566 134	555 395
Vatten	438 526	343 218
Sophämtning	174 975	170 341
<b>Summa</b>	<b>1 725 803</b>	<b>1 623 812</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 323	83 382
Bredband	354 794	354 812
Övrigt	1 875	0
Samfällighet	47 250	0
Fastighetsskatt	34 370	34 370
<b>Summa</b>	<b>531 612</b>	<b>472 564</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 466	9 368
Övriga förvaltningskostnader	67 163	106 054
Revisionsarvoden	25 375	21 625
Ekonomisk förvaltning	124 144	134 212
<b>Summa</b>	<b>229 148</b>	<b>271 259</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	122 500	91 208
Löner, arbetare	999	999
Sociala avgifter	61 555	21 996
<b>Summa</b>	<b>185 054</b>	<b>114 203</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 621 209	1 514 940
Övriga räntekostnader	570	8 535
<b>Summa</b>	<b>2 621 779</b>	<b>1 523 475</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	531 849 953	531 661 315
Årets inköp	0	188 638
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>531 849 953</b>	<b>531 849 953</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 471 213	-2 485 549
Årets avskrivning	-2 994 048	-2 985 664
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 465 261</b>	<b>-5 471 213</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>523 384 692</b>	<b>526 378 740</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>173 742 150</i>	<i>173 742 150</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	221 097 000	221 097 000
Taxeringsvärde mark	71 340 000	71 340 000
<b>Summa</b>	<b>292 437 000</b>	<b>292 437 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 607	317 427
Skattefordringar	0	570
Övriga kortfristiga fordringar	0	212 158
Nabo Klientmedelskonto	1 680 883	1 661 404
Borgo	560 664	1 051 932
<b>Summa</b>	<b>2 260 154</b>	<b>3 243 492</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 058	91 280
Försäkringspremier	58 961	51 170
Bredband	87 912	88 704
Förvaltning	39 034	34 786
<b>Summa</b>	<b>254 965</b>	<b>265 940</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2024-04-02	0,95 %	45 595 438	45 595 438
Danske Bank	2026-03-31	1,20 %	43 748 818	44 364 358
Nordea Hypotek	2023-03-31	0,51 %		500 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	4,92 %	43 595 438	43 595 438
<b>Summa</b>			<b>132 939 694</b>	<b>134 055 234</b>
Varav kortfristig del			46 210 978	44 710 978

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 129 861 994 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 906	0
El	48 108	46 171
Uppvärmning	88 472	77 465
Utgiftsräntor	4 917	12 848
Vatten	37 523	0
Förutbetalda avgifter/hyror	680 628	631 796
<b>Summa</b>	<b>976 554</b>	<b>768 280</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 786 315	13 786 315

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsebeslut höjdes avgifterna för 2024 med 8 procent. Ett lån med 0,95 procent ränta löpte ut i slutet av mars och ersattes med ett treårs lån med en ränta på 3,65 procent. Det innebär att räntekostnaderna kommer att öka även under 2024 och bidra till att föreningen kommer att visa ett underskott, efter avskrivningar. Resultatet före avskrivningar liksom kassaflödet kommer alltså att vara positivt.



## Underskrifter

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

Malmö

---

Erna Ahlfors  
Ordförande

---

Hakki Uludag  
Styrelseledamot

---

Lucas Karl-Åke Carlsson  
Styrelseledamot

---

Magnus Sjöberg  
Styrelseledamot

---

Per Allfelt  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 11:43

SENT BY OWNER:

Lynette Andersson · 03.05.2024 11:23

DOCUMENT ID:

S1emG6QMGC

ENVELOPE ID:

ryQfaXMGR-S1emG6QMGC

DOCUMENT NAME:

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö, 769633-3769 - Ej undertecknad årsredovisning 2023 (1).pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERNA AHLFORS ordforande@lillavarvsgatan.se	Signed Authenticated	03.05.2024 11:25 03.05.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/29) IP: 78.70.183.93
2. Magnus Sjöberg magnus.l.sjoberg@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2024 15:42 03.05.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/26) IP: 81.235.149.82
3. Hakki Uludag kassor.lvg@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:59 03.05.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/10) IP: 78.69.0.32
4. Lucas Karl-Åke Karlsson Lucas_carlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 13:18 03.05.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/31) IP: 85.119.130.119
5. PER ALLFELT per.allfelt@yahoo.se	Signed Authenticated	05.05.2024 10:39 05.05.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/23) IP: 94.191.136.198
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2024 11:43 05.05.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilla Varvsgatan i Malmö, org.nr. 769633-3769

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lilla Varvsgatan i Malmö för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som den elektroniska underskriften anger

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 11:41

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 17:00

DOCUMENT ID:

rJBjVFCZO


ENVELOPE ID:

ryp9vt0WR-rJBjVFCZO

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lilla Varvgatan i Malmö.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	05.05.2024 11:41 05.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed