

Årsredovisning 2024

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

769633-3769



H110dCYexx-BJxd0Ctege

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 Länsförsäkringar Skåne.

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
Per Allfelt	Styrelseledamot
Lucas Karl-Åke Karlsson	Styrelseledamot
Magnus Sjöberg	Styrelseledamot
Christian Hugoson	Styrelsesuppleant
Tomas Pletenik	Styrelsesuppleant
Phillip Redebrandt	Styrelsesuppleant

Valberedning

Sven Jansson, sammankallande
Johnny Dang
Alexander Knutagård

Firmateckning

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

Revisorer

Mattias Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK

Planerade underhåll

2025 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skåneland GA 1 och Skåneland GA 2, med en andel på 50 procent.

Samfälligheterna förvaltar grönskötsel, snöröjning och belysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Volvo On Demand sa upp sitt avtal med föreningen. Se även avsnitt Ekonomi. Föreningen har istället tillsammans med grannföreningen Brf Varvet tecknat ett tvåårigt avtal med Kinto Share.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna för 2024 med 8 procent för att fortsatt kunna möta ökade drift- och räntekostnader liksom löpande amorteringar.

Föreningens totala intäkter blev 1 191 tkr högre jämfört med föregående år, 9 384 tkr (f år 8 193 tkr). Denna stora ökning förklaras i huvudsak av att Volvo On Demand sa upp avtalet med föreningen. Avtalet löpte på 10 år. Uppsägningen innebar att Volvo On Demand återbetalade den del, 882 tkr, av den outnyttjade förskottsbetalning som PEAB gjorde innan fastigheten överläts till föreningen och som ingick i dess anskaffningsvärde.

Drifts- och förvaltningskostnader inklusive avskrivningar uppgick till -6 149 tkr och minskade något jämfört med föregående år, -6 255 tkr. Räntekostnaderna fortsatte att öka, från -2 622 tkr år 2023 till -4 271 tkr. Denna ökning förklaras av att föreningen i början av året var tvungna att lösa ett lån som löpte med 0,95 procents ränta. Det ersattes med ett lån som löper med 3,65 procents ränta.

De ökade räntekostnaderna täcktes till viss del av återbetalningen från Volvo On Demand och minskade föreningens förlust som hamnade på -955 tkr (f år -626 tkr).

Styrelsens beslut om att föreningens rörelsekapital ska motsvara ca 2,5 månaders avgifter för lägenheterna. När kassaflödet långsiktigt tillåter, med hänvisning till underhålls- och investeringsbehov, är det styrelsens målsättning att amortera på föreningens lån för att minska räntekostnaderna. Föreningen amorterade 2 131 tkr under 2024.

Förändringar i avtal

Styrelsen tecknade nya avtal med dels Wihlborg Fastigheter AB avseende skötseln av gemensamhetsanläggningen Malmö Skåneland GA:2 som trädde i kraft den 1 januari 2025, dels MSW Servicebolag i Löddeköpinge AB avseende föreningens hissar och som träder i kraft till hösten.

Övriga uppgifter

I slutet av året tecknade föreningen ett nytt hyresavtal avseende föreningens lokal. SMP Derma AB, som bedriver skönhetsvård, tillträdde lokalen den 1 februari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 199 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 197 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 383 948	8 193 277	7 144 024	5 966 974
Resultat efter fin. poster	-955 136	-625 598	-321 663	144 925
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	728 701	534 280	269 100	-
Taxeringsvärde	292 437 000	292 437 000	292 437 000	246 494 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	891	837	750	190
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	91,7	94,1	28,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 583	14 820	14 945	15 181
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 013	13 225	14 829	15 063
Sparande per kvm totalyta, kr	204	243	295	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	54	61	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	56	61	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	44	38	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	154	161	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	1,96	1,12	-
Räntekänslighet (%)	16,37	17,70	19,93	80,05

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 356 144 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

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	395 035 000	-	-	395 035 000
Fond, yttre underhåll	534 280	-	194 421	728 701
Balanserat resultat	-711 019	-625 598	-194 421	-1 531 038
Årets resultat	-625 598	625 598	-955 136	-955 136
Eget kapital	394 232 663	0	-955 136	393 277 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 531 038
Årets resultat	-955 136
Totalt	-2 486 173

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 399 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-7 840
Balanseras i ny räkning	-4 877 333
	-2 486 173

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 383 948	8 193 277
Summa rörelseintäkter		9 383 948	8 193 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 770 448	-2 846 453
Övriga externa kostnader	8	-239 895	-229 148
Personalkostnader	9	-144 499	-185 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 994 048	-2 994 048
Summa rörelsekostnader		-6 148 890	-6 254 703
RÖRELSERESULTAT		3 235 058	1 938 574
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 514	57 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 270 708	-2 621 779
Summa finansiella poster		-4 190 194	-2 564 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-955 136	-625 598
ÅRETS RESULTAT		-955 136	-625 598

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	520 390 644	523 384 692
Summa materiella anläggningstillgångar		520 390 644	523 384 692
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		520 390 644	523 384 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 910	84 822
Övriga fordringar	12	3 315 053	2 260 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	269 588	254 965
Summa kortfristiga fordringar		3 637 551	2 599 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 076 255	2 600 813
Summa kassa och bank		2 076 255	2 600 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 713 806	5 200 754
SUMMA TILLGÅNGAR		526 104 450	528 585 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		395 035 000	395 035 000
Fond för yttre underhåll		728 701	534 280
Summa bundet eget kapital		395 763 701	395 569 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 531 038	-711 019
Årets resultat		-955 136	-625 598
Summa fritt eget kapital		-2 486 173	-1 336 617
SUMMA EGET KAPITAL		393 277 528	394 232 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	86 597 599	86 728 716
Summa långfristiga skulder		86 597 599	86 728 716
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 210 978	46 210 978
Leverantörsskulder		905 222	251 173
Skatteskulder		-2 657	743
Övriga kortfristiga skulder		130 647	184 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	985 134	976 554
Summa kortfristiga skulder		46 229 323	47 624 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		526 104 450	528 585 446

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 235 058	1 938 574
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 994 048	2 994 048
	6 229 106	4 932 622
Erhållen ränta	80 514	57 607
Erlagd ränta	-4 270 708	-2 621 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 038 912	2 368 450
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-826 817	539 788
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	605 257	336 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 817 352	3 244 562
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 131 117	-1 115 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 131 117	-1 115 540
ÅRETS KASSAFLÖDE	-313 765	2 129 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 842 360	2 713 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 528 594	4 842 360

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 årsavgiften ingår kostnader för bredband, elabonnemang, 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, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 362 828	6 817 416
Hysesintäkter, lokaler	114 653	128 420
Hysesintäkter, p-platser	380 090	316 670
Kabel-TV/Bredband	272 770	348 984
Intäktssreduktion	-8 210	-6 000
El	315 805	378 640
Övriga intäkter	946 012	209 147
Summa	9 383 948	8 193 277

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	126 600	126 600
Fastighetsskötsel	160 584	160 638
Besiktning och service	122 006	106 033
Övrigt	30 037	7 027
Snöskottning	20 601	28 922
Summa	459 828	429 220

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	62 301	43 197
Soprum/miljöanläggning	15 738	19 431
Dörrar och lås/porttele	14 164	22 511
VA	2 969	0
Gård/markytor	2 540	0
Summa	97 712	85 139

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt planerat underhåll	7 840	0
Ventilation	0	74 679
Summa	7 840	74 679

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	586 921	546 168
Uppvärmning	630 530	566 134
Vatten	494 444	438 526
Sophämtning	86 895	174 975
Summa	1 798 790	1 725 803

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	104 391	93 323
Bredband	269 043	354 794
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	0	47 250
Fastighetsskatt	30 970	34 370
Summa	406 279	531 612

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 433	12 466
Övriga förvaltningskostnader	68 336	67 163
Revisionsarvoden	28 250	25 375
Ekonomisk förvaltning	140 876	124 144
Summa	239 895	229 148

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	122 500
Löner, arbetare	999	999
Sociala avgifter	28 900	61 555
Summa	144 499	185 054

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 270 589	2 621 209
Övriga räntekostnader	119	570
Summa	4 270 708	2 621 779

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	531 849 953	531 849 953
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	531 849 953	531 849 953
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 465 261	-5 471 213
Årets avskrivning	-2 994 048	-2 994 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 459 309	-8 465 261
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	520 390 644	523 384 692
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>173 742 150</i>	<i>173 742 150</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	221 097 000	221 097 000
Taxeringsvärde mark	71 340 000	71 340 000
Summa	292 437 000	292 437 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 914	18 607
Övriga kortfristiga fordringar	843 800	0
Nabo Klientmedelskonto	1 706 507	1 680 883
Borgo, räntekonto	745 833	560 664
Summa	3 315 053	2 260 154

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 048	69 058
Försäkringspremier	63 607	58 961
Bredband	66 924	87 912
Förvaltning	41 009	39 034
Summa	269 588	254 965

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2027-03-31	3,65 %	43 796 070	45 595 438
Danske Bank	2026-03-31	1,20 %	43 417 069	43 748 818
Nordea Hypotek	2025-03-19	4,06 %	43 595 438	43 595 438
Summa			130 808 577	132 939 694
Varav kortfristig del			44 210 978	46 210 978

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 127 730 877 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 841	116 906
El	66 606	48 108
Uppvärmning	85 689	88 472
Utgiftsräntor	10 805	4 917
Vatten	45 342	37 523
Förutbetalda avgifter/hyror	670 851	680 628
Summa	985 134	976 554

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	136 786 315	136 786 315

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgiften för 2025 med fem procent. Ett lån med 4,06 procents ränta löpte ut i slutet av mars. Lånet ersattes av två lån, till lika delar. Ett lån som löper på tre år med 2,79 procents ränta samt ett som löper på fyra år med 2,98 procents ränta. Styrelsen har även beslutat att genomföra en femårsbesiktning. Besiktningen kommer att äga rum till hösten.

Underskrifter

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

Malmö

Erna Ahlfors
Ordförande

Lucas Karl-Åke Karlsson
Styrelseledamot

Magnus Sjöberg
Styrelseledamot

Per Allfelt
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 13:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.05.2025 09:08

DOCUMENT ID:

BJxdOCtege

ENVELOPE ID:

H110dCYexx-BJxdOCtege

DOCUMENT NAME:

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö, 769633-3769 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERNA AHLFORS ordforande@lillavarvsgatan.se	Signed Authenticated	08.05.2025 10:18 08.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.209.108
2. Magnus Sjöberg magnus@lillavarvsgatan.se	Signed Authenticated	08.05.2025 17:47 08.05.2025 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.149.82
3. Per Eric Charles Allfelt per.allfelt@yahoo.se	Signed Authenticated	09.05.2025 12:13 08.05.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.126
4. Lucas Karl-Åke Karlsson lucas_carlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 12:57 09.05.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.130.113
5. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:32 09.05.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.154.98

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö för år 2024.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö 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 underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 13:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2025 09:08

DOCUMENT ID:

SJWxd_0KLxI

ENVELOPE ID:

rkekOOCKleI-SJWxd_0KLxI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024-12-31 - Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö .pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 13:31 09.05.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.154.98

* 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