

Brf Varvet

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Varvet
769633-5475
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Varvet, 769633-5475, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
John Karlsson	Ordförande	2023
Bilian Assenov	Ledamot	2023
Olov Petrén	Ledamot	2023
Roger Karlsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Olof Nilsson	Suppleant	2023
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB, Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor
-----------------------------------	----------------------

Valberedning

Anna Eberhard	Sammanställande
Jenny Gustavsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skåneland 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 133 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2019. Fastighetens adresser är Lägatan 17-21, Lilla Varvsgatan 45-47A-B samt Östra Varvsgatan 5A-D.

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 8 förråd samt 42 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
15	48	52	17	1

Total tomtarea:	2 696 kvm
Total bostadsarea:	8 923 kvm
Total lokalarea:	93 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Vårda Familjer AB	48 kvm
Renate Podgajna	45 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-tv
Telia	Bredband
Sekant Fastighetsservice	Städning
Sekant Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Sekant Fastighetsservice	Jour
Brunata	Mätning El/Vatten/Värme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
E.on	Serviceavtal värme
Telia	Serviceavtal kabel-tv/bredband
Certego	Serviceavtal dörrautomatik

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 83 870 kr och planerat underhåll för 159 768 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-11 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 632 901 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 70 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat rensning av ventilationskanaler i kök.

Tidigare utfört underhåll

Kabeldragning från centralrum

Målning av hissdörrar och väggar

Uppsättning av spalje

År

2022

2022

2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 20 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 210 medlemmar.

37 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

39 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 208 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade sedan starten av bostadsrättsföreningen.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-tv. Föreningen har avläsning av el (laddstolpar) och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	7 478	6 422	6 951	1 160
Resultat efter finansiella poster	605	-232	577	121
Förändring av underhållsfond	473	270	56	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 813	2 179	3 183	121
Sparande kr / kvm	382	272	361	13
Soliditet (%)	79	78	78	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	700	589	647	106
Lokalhyra kr / kvm	1 650	1 492	1 600	202
Driftskostnad, kr / kvm	277	263	203	98
Energikostnad, kr / kvm	139	128	103	20
Ränta, kr / kvm	112	107	116	28
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	70	-	6	-
Lån, kr / kvm	11 025	11 340	11 576	11 812
Räntekänslighet (%)	16	19	18	112
Snittränta (%)	1,02	0,94	1,00	0,23

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el (laddstolpar) och varmvatten till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	368 900 000	326 725	370 609	-231 638
Disposition enligt föreningsstämma			-231 638	231 638
Avsättning till underhållsfond		632 901	-632 901	
Ianspråktagande av underhållsfond		-159 768	159 768	
Årets resultat				604 653
Vid årets slut	368 900 000	799 858	-334 162	604 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	138 971
Årets resultat före fondförändring	604 653
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-632 901
Årets ianspråktagande av underhållsfond	159 768
Summa över/underskott	270 491

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	270 491
-----------------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 922 292	5 932 501
Övriga rörelseintäkter	3	555 579	489 235
Summa rörelseintäkter		7 477 871	6 421 736
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 737 149	-2 438 866
Övriga kostnader	7	-258 239	-382 701
Personalkostnader	8	-188 983	-187 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 681 356	-2 681 436
Summa rörelsekostnader		-5 865 727	-5 690 669
Rörelseresultat		1 612 144	731 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 677	396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 010 168	-963 101
Summa finansiella poster		-1 007 491	-962 705
Resultat efter finansiella poster		604 653	-231 638
Årets resultat		604 653	-231 638

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	467 414 884	470 076 584
Inventarier, maskiner och installationer	11	157 250	176 906
Summa materiella anläggningstillgångar		467 572 134	470 253 490
Summa anläggningstillgångar		467 572 134	470 253 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	15 694
Övriga fordringar		12 112	1 441 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	183 845	85 877
Summa kortfristiga fordringar		195 957	1 543 563
Kassa och bank	13	3 152 476	874 766
Summa omsättningstillgångar		3 348 433	2 418 329
SUMMA TILLGÅNGAR		470 920 567	472 671 819

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		368 900 000	368 900 000
Underhållsfond		799 858	326 725
Summa bundet eget kapital		369 699 858	369 226 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-334 162	370 609
Årets resultat		604 653	-231 638
Summa fritt eget kapital		270 491	138 971
Summa eget kapital		369 970 349	369 365 696
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	50 410 000	75 615 000
Övriga långfristiga skulder		50 400	50 400
Summa långfristiga skulder		50 460 400	75 665 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	48 990 000	26 625 000
Leverantörsskulder		324 577	109 973
Skatteskulder		113 460	52 980
Övriga skulder		-3 386	7 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 065 167	845 334
Summa kortfristiga skulder		50 489 818	27 640 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 920 567	472 671 819

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 612 144	731 067
Avskrivningar	2 681 356	2 681 436
	4 293 500	3 412 503
Erhållen ränta	2 677	396
Erlagd ränta	-1 010 168	-963 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 286 009	2 449 798
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 347 606	-71 082
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	484 095	-37 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 117 710	2 340 737
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-196 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-196 634
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	23 785 000	-
Amortering av låneskulder	-26 625 000	-2 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 840 000	-2 130 000
Årets kassaflöde	2 277 710	14 103
Likvida medel vid årets början	874 766	860 663
Likvida medel vid årets slut	3 152 476	874 766

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder*	6 248 159	5 255 389
Hyror lokaler	153 408	155 512
Hyror p-platser/garage	497 925	521 600
Övriga objekt	22 800	-
Summa	6 922 292	5 932 501

* Föregående förvaltare bokförde inte årsavgiften för december 2021, så det fick bokföras i januari 2022. Därmed stor skillnad mellan 2021 och 2022

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	326 383	-
Vatten	110 545	66 109
El	9 348	1 738
Debiterad fastighetsskatt	5 752	3 876
Debiterade tillval	-	351 120
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	57 100	18 300
Överlåtelseavgifter	26 576	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 668	8 872
Övriga intäkter	5 207	39 220
Summa	555 579	489 235

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	1 500
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 969	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 136	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 012	61 852
VA & sanitet, installationer	1 875	-
Värme, installationer	11 188	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	17 178	-
Hiss	9 157	-
Övriga installationer	8 942	150
Klottersanering	2 336	-
Skadedjur	4 077	-
Övrigt	-	1 541
Summa	83 870	65 043

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El, installationer	35 552	-
Hiss	5 000	-
Markytor	119 216	-
Summa	159 768	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	113 460	-
Teknisk förvaltning	297 924	415 626
Besiktningkostnader	11 153	4 920
Bevakningskostnader	3 867	1 124
Snöröjning	27 831	43 356
Serviceavtal	113 465	122 520
Förbrukningsmaterial	23 076	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	57 463	826
El	480 328	315 706
Uppvärmning	450 069	506 687
Vatten och avlopp	325 683	327 334
Avfallshantering	158 239	209 182
Försäkringar	77 036	59 000
Samfälligheter	30 643	-
Kabel-TV	80 641	-
Bredband	242 633	-
Kommunikationskostnader	-	367 544
Summa	2 493 511	2 373 823

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	144 792
Tele och post	12 284	-
Förvaltningskostnader	207 942	194 250
Revision	26 400	28 752
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	58	-
Bankkostnader	4 543	4 147
IT-tjänster	1 785	-
Övriga externa tjänster	4 427	-
Övriga externa kostnader	800	10 760
Summa	258 239	382 701

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Summa	144 900	142 800
Sociala avgifter	44 083	44 866
Summa	188 983	187 666

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 661 700	2 661 708
Inventarier, maskiner och installationer	19 656	19 728
Summa	2 681 356	2 681 436

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	319 403 995	319 403 995
-Mark	155 996 005	155 996 005
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	475 400 000	475 400 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 323 416	-2 661 708
	-5 323 416	-2 661 708
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 661 700	-2 661 708
	-2 661 700	-2 661 708
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 985 116	-5 323 416
 Redovisat värde	467 414 884	470 076 584
 <i>Varav</i>		
Byggnader	311 418 879	314 080 579
Mark	155 996 005	155 996 005
 Taxeringsvärden		
Bostäder	286 000 000	251 298 000
Lokaler	6 048 000	-
Totalt taxeringsvärde	292 048 000	251 298 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>220 600 000</i>	<i>168 838 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	196 634	-
	196 634	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	196 634
	-	196 634
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	196 634	196 634
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 728	-
	-19 728	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 656	-19 728
	-19 656	-19 728
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-39 384	-19 728
 Redovisat värde	157 250	176 906

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	183 845	85 877
Summa	183 845	85 877

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 277 660	-
Affärskonto Handelsbanken	874 816	874 766
Summa	3 152 476	874 766

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	48 990 000	26 625 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	50 410 000	75 615 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	99 400 000	102 240 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	99 400 000	102 240 000
Summa	99 400 000	102 240 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	25 205 000	-	25 205 000	0
Stadshypotek*	2,94 %	2023-12-01	-	23 785 000	-	23 785 000
Stadshypotek	1,23 %	2027-12-01	51 830 000	-	710 000	51 120 000
Stadshypotek	0,82 %	2023-12-01	25 205 000	-	710 000	24 495 000
Summa			102 240 000	23 785 000	26 625 000	99 400 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 214	95 278
Upplupna räntekostnader	127 469	80 095
Förutbetalda intäkter	628 411	494 739
Upplupna revisionsarvoden	28 900	30 000
Upplupna driftskostnader	185 173	145 222
Summa	1 065 167	845 334

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	106 500 000	106 500 000
Summa ställda säkerheter	106 500 000	106 500 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

John Karlsson
Styrelseordförande

Bilian Assenov

Olov Petrén

Roger Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning - 220101-221231






Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 24 2023 09:45AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 646CA0E70C4A7
MAJ 24 2023 09:45AM

Registrerade händelser

Maj 23 2023 01:23PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Maj 23 2023 05:18PM	John Karlsson granskade dokumentet:
Maj 23 2023 05:20PM	 John Petter Karlsson signerade dokumentet
Maj 23 2023 09:06PM	Bilian Assenov granskade dokumentet:
Maj 23 2023 09:15PM	 BILIAN ASSENOV signerade dokumentet
Maj 23 2023 03:23PM	Olov Petrén granskade dokumentet:
Maj 23 2023 09:58PM	 Carl Olov Peter Petrén signerade dokumentet
Maj 23 2023 01:25PM	Roger Karlsson granskade dokumentet:
Maj 23 2023 01:30PM	 ROGER KARLSSON signerade dokumentet
Maj 23 2023 11:00PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 24 2023 09:45AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 24 2023 09:45AM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Varvet org.nr 769633-5475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvet för år 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11/5 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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 revisionsred 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 Varvet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandla resultatet 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 *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 tryggt sätt.

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 revisionsssed 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

22 Revisionsberättelse Varvet

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 24 2023 09:45AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 646CAEC0BA2EB
MAJ 24 2023 09:45AM

Registrerade händelser

Maj 23 2023 02:17PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Maj 24 2023 09:45AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 24 2023 09:45AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 24 2023 09:45AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

