

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VARVSPORTEN
769637-9846
RÄKENSKAPSÅR
2024-01-01 – 2024-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVSPORTEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-07 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens adress är Neptunigatan 71-75.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Träfförrådet 3 i Malmö kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2023. Lägenheternas totalyta är 6 464 m², lokalernas totalyta är 184 m². Föreningen består av 116 bostadsrätter och 2 lokaler.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Heidi Nestlén	Ordinarie revisor
Ernst & Young	Revisorssuppleant

Valberedning

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

Föreningsstämmor

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

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Föreningen har inte någon underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgiften har inte höjts under 2024.

Under 2025 finns ingen planerad höjning av årsavgiften.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 116

Överlåtelse under året: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 163

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 6 464 m² bostäder.

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	346 875 000	0	0	-807 648
Inbetalda insatser	7 150 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		193 920	-1 001 568	807 648
Årets resultat				-1 469 824
Belopp vid årets utgång	354 025 000	193 920	-1 001 568	-1 469 824

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår följande disposition:

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

Särskild upplysning gällande årets förlust:

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

I årsavgiften ingår kallvatten. Hushållsel och uppvärmning varmvatten debiteras medlemmar efter uppmätt förbrukning. Triple Play debiteras utöver årsavgiften.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

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

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

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

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader	0	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

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

NOT 7 PÅGÅENDE ARBETEN

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

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

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

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

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

88 522 833

Ställda säkerheter

2024

Fastighetsinteckningar

91 686 000

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Hellström Brewelius
Ordförande

Edvin Kanlic

Dario Acamovic

Anette Hermansson

Mads Korsgaard

Frida Johansson

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

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VARVSPORTEN 769637-9846 Sverige

BRF VARVSPORTEN 769637-9846 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 16:45:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER HELLSTRÖM
BREWELIUS

Christer Hellström Brewelius

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.68.89

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-12 15:35:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EDVIN KANLIC

Edvin Kanlic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.154.80

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-11 15:25:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DARIO ACAMOVIC

Dario Acamovic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.39.251

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-12 15:02:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Hermansson

Anette Hermansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.89.186

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-11 08:49:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mads Korsgaard

Mads Korsgaard

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-10 07:20:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA JOHANSSON

Frida Johansson

[Redacted signature]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.76.89.147

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-13 08:40:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

[Redacted signature]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.99

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvsporten, org 769637-9846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av förvaltning Bostadsrättsföreningen Varvsporten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad Revisor

Deltagare

BRF VARVSPORTEN 769637-9846 Sverige

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-13 08:41:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén



Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.99