



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Varvstorget i Lomma

Org nr 769617-9535



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Varvstorget i Lomma med säte i LUND org.nr. 769617-9535 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lomma kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Lomma 25:46 | 2009-01-01 | 2009 |
| Lomma 25:47 | 2009-01-01 | 2009 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 23 | garageplatser | 0 |
| 5 | lokaler (hyresrätt) | 560 |
| 23 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 081 |
| Totalt 51 objekt | | 2 641 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-------------------|------------|
| David Bengmark | Ordförande |
| Anders Möller | Ledamot |
| Gert-Inge Bergman | Ledamot |
| Thomas Lundgren | Ledamot |
| Göran Frisberg | Ledamot |
| Eine Waltersson | Suppleant |

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats av styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit Lars Johansson med Tommy Mårtensson som revisorsuppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit Lars Wallerius och Karl Hodder, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. De av styrelsen föreslagna nya stadgarna röstades igenom med enhälligt godkännande.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24 varvid 19 röstberättigade medlemmar deltog. På stämman togs andra beslutet om nya föreningsstadgar. Beslutet var enhälligt.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Vattenfall/Kraftringen, elavtal
Kraftringen, uppvärmning med fjärrvärme
Telia, kabel-TV
Telia, bredband
HSB Skåne, ekonomisk förvaltning
HSB Malmö, teknisk förvaltning
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond med 400 000 kr enligt styrelsebeslut.

Underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder vidtagits:

- Målning har utförts på fasad hus 4 baksida, tak loftgångar hus 4, dörren till miljöhuset och träfasaden runt garaget.
- Ventilationsanläggningen installerad i f d Båtbutiken har tagits över av bostadsrättsföreningen.
- Fläktsystem i hus 5 och garage har gått igenom av fläktleverantören.
- Arkadbelysningen i bägge husen har förnyats genom byte av de tidigare lysrören till LED lampor.

Ekonomi

Föreningens alla lån är nu bundna med lång bindningstid. Det närmaste lånet för omskrivning förfaller år 2028. Räntor mellan 1,07 % och 1,9 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 322 038 kr. Amortering av banklån har under året gjorts med 39 512 kr.

Månadsavgifterna var oförändrade under år 2023 jämfört med år 2022. Men från 1 januari 2024 har månadsavgifterna höjts med 3,125 %.

Garageavgiften har varit oförändrade under år 2023 jämfört med år 2022. Men från 1 januari 2024 höjdes garageavgiften från 626 till 640 kr/månad.

Lokalhyrorna höjs årsvis med inflationsindex. För år 2023 avstod styrelsen från att ta ut hela konsumentprisstegringen som hyreshöjning, utan gav lokalerna viss rabatt. Även för år 2024 har lokalerna fått viss rabatt. Orsaken till rabatterna har varit den höga inflationstakten, vilket slagit hårt mot butikerna i befintlig lågkonjunktur.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 239 | 223 | 1 103 | 174 | 153 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 802 | 5 817 | 5 882 | 6 402 | 7 402 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 363 | 7 382 | 7 464 | 8 124 | 9 394 |
| Räntekänslighet, % | 19 | 19 | 15 | 8 | 9 |
| Energikostnad, kr/kvm | 195 | 186 | 194 | 194 | 167 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 384 | 384 | 492 | 575 | 575 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 41 | 44 | 23 | 56 | 55 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 735 | 693 | 1 673 | 824 | 819 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 934 | 1 829 | 2 017 | 2 156 | 2 162 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -600 | -628 | 1 783 | -784 | -602 |
| Soliditet, % | 84 | 84 | 84 | 82 | 80 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 78 315 000 | 0 | 0 | 78 315 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 6 340 557 | 0 | 0 | 6 340 557 |
| Underhållsfond, kr | 2 007 987 | 0 | 184 645 | 2 192 632 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 86 663 544 | 0 | 184 645 | 86 848 189 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -1 701 677 | -628 193 | -184 647 | -2 514 515 |
| Årets resultat, kr | -628 193 | 628 193 | -600 358 | -600 358 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -2 329 870 | 0 | -785 005 | -3 114 873 |
| S:a eget kapital, kr | 84 333 674 | 0 | -600 360 | 83 733 316 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 355 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 329 870 |
| Årets resultat, kr | -600 358 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -400 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 215 355 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -3 114 873 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -3 114 873 |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 933 938 | 1 829 488 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 7 947 | 707 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 1 941 885 | 1 830 195 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 296 357 | -1 192 111 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -77 282 | -46 694 |
| Personalkostnader | Not 6 | -90 820 | -83 665 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -979 234 | -979 234 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 443 693 | -2 301 704 |
| RÖRELSERESULTAT | | -501 808 | -471 509 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 90 792 | 38 999 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -189 342 | -195 682 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -98 550 | -156 683 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -600 358 | -628 193 |
| ÅRETS RESULTAT | | -600 358 | -628 193 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 96 025 858 | 97 005 092 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>96 025 858</u> | <u>97 005 092</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>96 025 858</u> | <u>97 005 092</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 2 208 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 614 516 | 561 129 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 11 498 | 19 190 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>626 014</u> | <u>582 527</u> |
| Kassa och bank | Not 11 | 3 205 555 | 2 853 926 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>3 205 555</u> | <u>2 853 926</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 831 569</u> | <u>3 436 453</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>99 857 427</u> | <u>100 441 545</u> |

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 78 315 000 | 78 315 000 |
| Kapitaltillskott | 6 340 557 | 6 340 557 |
| Fond för yttre underhåll | 2 192 632 | 2 007 987 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <u>86 848 189</u> | <u>86 663 544</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -2 514 515 | -1 701 677 |
| Årets resultat | -600 358 | -628 193 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | <u>-3 114 873</u> | <u>-2 329 870</u> |
| Summa eget kapital | <u>83 733 316</u> | <u>84 333 674</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 15 279 262 | 15 322 039 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 13 150 000 | 150 000 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | <u>15 429 262</u> | <u>15 472 039</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 42 776 | 39 511 |
| Leverantörsskulder | 71 792 | 66 217 |
| Skatteskulder | 190 824 | 183 674 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 58 198 | 79 096 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 331 259 | 267 334 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | <u>694 849</u> | <u>635 832</u> |
| Summa skulder | <u>16 124 111</u> | <u>16 107 871</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | <u>99 857 427</u> | <u>100 441 545</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | -501 808 | -471 509 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 979 234 | 979 234 |
| | <u>477 426</u> | <u>507 725</u> |
| Erhållen ränta | 90 792 | 38 999 |
| Erlagd ränta | -189 365 | -205 140 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>378 853</u> | <u>341 583</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -43 487 | 340 123 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 55 775 | 36 478 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>391 141</u> | <u>718 184</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -39 512 | -171 499 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-39 512</u> | <u>-171 499</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 351 629 | 546 685 |
| Likvida medel vid årets början | 2 853 926 | 2 307 242 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>3 205 555</u> | <u>2 853 927</u> |
| | 351 629 | 546 685 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens kortfristiga placeringar hos banker in i de likvida medlen

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 799 104 | 799 104 |
| Hysesintäkt lokaler | 942 496 | 893 984 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 174 213 | 129 120 |
| Hysesintäkt övrigt | 0 | 480 |
| Konsumtionsavgift el | 15 321 | 4 384 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 2 804 | 2 416 |
| | <u>1 933 938</u> | <u>1 829 488</u> |
| * = I årsavgifterna ingår kostnader för el, värme vatten och förvaltningskostnader | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Elstöd, återbäring Länsförsäkringar | 4 726 | 0 |
| Övrigt | 3 221 | 707 |
| | <u>7 947</u> | <u>707</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -127 534 | -93 837 |
| El | -121 841 | -97 372 |
| Uppvärmning | -272 852 | -272 080 |
| Vatten | -120 766 | -123 029 |
| Renhållning | -36 879 | -34 848 |
| TV, bredband, iptelefoni | -59 359 | -39 691 |
| Serviceavtal | -65 271 | -21 909 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | 0 | -6 305 |
| Förvaltningskostnader | -150 649 | -145 506 |
| Försäkringar | -29 254 | -24 526 |
| Fastighetsskatt | -96 217 | -94 607 |
| Periodiskt underhåll | -215 355 | -237 956 |
| Övriga driftskostnader | -380 | -443 |
| | <u>-1 296 357</u> | <u>-1 192 111</u> |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll övrigt | -215 355 | -237 956 |
| | <u>-215 355</u> | <u>-237 956</u> |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Extern revisionsarvode | -11 450 | -12 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -21 500 | -9 037 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -5 521 | -5 470 |
| Föreningsverksamhet | -1 250 | 0 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -1 618 | -2 673 |
| Konsulter | -35 517 | -14 640 |
| Samfällighets- och gemensamanläggning | 0 | -2 101 |
| Stämma och styrelse | -425 | -774 |
| | <u>-77 282</u> | <u>-46 694</u> |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -78 750 | -72 450 |
| Sociala avgifter | -12 070 | -11 215 |
| | <u>-90 820</u> | <u>-83 665</u> |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -979 234 | -979 234 |
| | <u>-979 234</u> | <u>-979 234</u> |

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 90 615 294 | 90 615 294 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 12 791 000 | 12 791 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 103 406 294 | 103 406 294 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -6 401 202 | -5 421 969 |
| Årets avskrivningar byggnader | -979 234 | -979 234 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -7 380 436 | -6 401 202 |

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Utgående redovisat värde | 96 025 858 | 97 005 092 |
|--------------------------|------------|------------|

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 83 234 858 | 84 214 092 |
| Redovisade värden mark | 12 791 000 | 12 791 000 |

Fastighetsbeteckning: Lomma 25:46 och Lomma 25:47

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 2009 | 31 400 000 | 7 282 000 | 38 682 000 | 38 682 000 |
| Lokaler | | 5 161 000 | 806 000 | 5 967 000 | 5 967 000 |
| | | 36 561 000 | 8 088 000 | 44 649 000 | 44 649 000 |

| Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 26 205 000 | 26 205 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 26 205 000 | 26 205 000 |

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 93 722 | 40 335 |
| Övriga fordringar | 520 794 | 520 794 |
| | 614 516 | 561 129 |

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 7 484 | 6 803 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 014 | 12 387 |
| | 11 498 | 19 190 |

Not 11 KASSA OCH BANK

| | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 208 457 | 347 707 |
| Resurs Bank | 1 037 700 | 1 185 482 |
| Aros Kapital | 14 295 | 1 069 661 |
| Collector Bank | 534 260 | 1 074 |
| Marginalen Bank | 410 843 | 250 002 |
| Aros Kapital | 1 000 000 | 0 |
| | 3 205 555 | 2 853 926 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB Bank AB | 1,07% | 2028-08-14 | 4 974 406 | 42 776 |
| Stadshypotek AB | 1,08% | 2029-09-01 | 8 272 632 | |
| Stadshypotek AB | 1,90% | 2030-03-01 | 2 075 000 | 0 |
| | | | 15 322 038 | 42 776 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 15 279 262 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 42 776 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 0 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 42 776 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 1,19% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 171 104 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 15 108 158 |

Not 13 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

| | | |
|--------------|----------------|----------------|
| Depositioner | 150 000 | 150 000 |
| | 150 000 | 150 000 |

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt | 22 505 | 39 571 |
| Övriga kortfristiga skulder | 35 693 | 39 525 |
| | 58 198 | 79 096 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 94 407 | 54 582 |
| Upplupna räntekostnader | 20 196 | 20 219 |
| Upplupen revision | 12 000 | 12 275 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 106 371 | 180 258 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 98 285 | 0 |
| | 331 259 | 267 334 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

David Bengmark

Anders Möller

Gert Inge Bergman

Göran Frisberg

Thomas Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varvstorget i Lomma, org.nr. 769617-9535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvstorget i Lomma för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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, eller
- 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 revisorn utsedd av föreningen 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 revisorn utsedd av föreningens 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.

Digitalt signerad

.....
Lars Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Varvstorget i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID BENGMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:51:46



GÖRAN FRISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:31:48



THOMAS LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:35:18



GERT INGE BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:05:38



ANDERS MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:38:08



LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 06:16:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Varvstorget i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 06:17:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.