



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 25:47	2009-01-01	2009
Lomma 25:46	2009-01-01	2009

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar till 2025-03-31. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättsföreningens medlemmar uppmanas att själva teckna bostadsrättstillägg från 2025-04-01 för att säkerställa de boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
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	Fr.o.m.
David Bengmark	Ordförande	2010-04-21
Anders Möller	Ledamot	2010-04-21
Thomas Lundgren	Ledamot	2019-05-28
Göran Frisberg	Ledamot	2021-05-27
Gert Inge Bergman	Ledamot	2023-06-15
Eine Britt Hele Waltersson	Suppleant	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter avgår. Alla Ledamöter och suppleanter väljs alltid årsvis .

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Möller, Thomas Lundgren, Göran Frisberg, Gert Inge Bergman och David Bengmark.

Revisor har varit: Lars Johansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ulla Carlsson och Anders Persson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

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 000kr enligt styrelsebeslut.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-11.

Underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder vidtagits:

- Garage. Service av alla batteriladdare har genomförts
- P-platser lokalhyresgäster. installerat laddare på de 5 p-platserna
- Dräneringspump. Kompletterng av säkerhetsbrytare
- Garage. Årlig städning och tvätt
- Tak. Har besiktigats och rengjorts.

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 15 279 262 kr. Amortering av banklån har under året gjorts med 42 776 kr.

Från 1 januari 2024 har månadsavgifterna höjts med 3,125 %.

Från 1 januari 2025 höjdes månadsavgifterna med 3,03%

Från 1 januari 2024 höjdes garageavgiften från 626 till 640 kr/månad.

Och från 1 januari 2025 höjdes avgifterna till 700kr/månad

Lokalhyrorna höjdes med inflations index.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	239	223	1 103	174
Skuldsättning, kr/kvm	5 785	5 802	5 817	5 882	6 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 342	7 363	7 382	7 464	8 124
Räntekänslighet, %	19	19	19	15	8
Energikostnad, kr/kvm	232	195	186	194	194
Årsavgifter, kr/kvm	396	384	384	492	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	41	41	44	23	56
Totala intäkter, kr/kvm	753	735	693	1 673	824
Nettoomsättning, tkr	1 960	1 934	1 829	2 017	2 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	-477	-600	-628	1 783	-784
Soliditet, %	84	84	84	84	82

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, 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 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	2 192 632	0	306 822	2 499 454
S:a bundet eget kapital, kr	86 848 189	0	306 822	87 155 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 514 515	-600 358	-306 822	-3 421 695
Årets resultat, kr	-600 358	600 358	-476 661	-476 661
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 114 873	0	-783 483	-3 898 356
S:a eget kapital, kr	83 733 316	0	-476 661	83 256 655

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 178 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	-3 114 873
Årets resultat, kr	-476 661
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 178
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 898 356

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 898 356
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 960 173	1 933 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 090	7 947
Summa Rörelseintäkter		1 989 263	1 941 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 298 839	-1 296 357
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 809	-77 282
Personalkostnader	Not 6	-99 116	-90 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-979 234	-979 234
Summa Rörelsekostnader		-2 439 998	-2 443 693
Rörelseresultat		-450 735	-501 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163 736	90 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 662	-189 342
Summa Finansiella poster		-25 926	-98 550
Resultat efter finansiella poster		-476 661	-600 358
Resultat före skatt		-476 661	-600 358
Årets resultat		-476 661	-600 358



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	95 046 624	96 025 858
Summa Materiella anläggningstillgångar		95 046 624	96 025 858
Summa Anläggningstillgångar		95 046 624	96 025 858

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	289 702	614 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 626	11 498
Summa Kortfristiga fordringar		307 328	626 014

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	4 031 197	3 205 555
Summa Kassa och bank		4 031 197	3 205 555
Summa Omsättningstillgångar		4 338 525	3 831 569

Summa Tillgångar		99 385 148	99 857 427
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 655 557	84 655 557
Fond för yttre underhåll	2 499 454	2 192 632
Summa Bundet eget kapital	87 155 011	86 848 189

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 421 695	-2 514 515
Årets resultat	-476 661	-600 358
Summa Ansamlad förlust	-3 898 356	-3 114 873

Summa Eget kapital

83 256 655 83 733 316

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 232 955	15 279 262
Övriga långfristiga skulder		150 000	150 000
Summa Långfristiga skulder		15 382 955	15 429 262

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		46 307	42 776
Leverantörsskulder		65 042	71 792
Skatteskulder	Not 12	193 377	190 824
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	95 507	58 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 305	331 259
Summa Kortfristiga skulder		745 538	694 849

Summa Skulder

16 128 493 16 124 111

Summa Eget kapital och skulder

99 385 148 99 857 427



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-450 735	-501 808
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	979 234	979 234
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	979 234	979 234
Erhållen ränta	163 736	90 792
Erlagd ränta	-189 693	-189 365
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	502 542	378 853
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	318 686	-43 487
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	47 189	55 775
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	365 875	12 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	868 417	391 141
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-42 776	-39 512
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 776	-39 512
Årets kassaflöde	825 641	351 629
Likvida medel vid årets början	3 205 555	2 853 926
Likvida medel vid årets slut	4 031 197	3 205 555



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	824 076	799 104
	Hyror lokaler	1 009 464	990 996
	Hyror garage och parkeringsplatser	185 340	174 213
	Hyror förbrukningsbaserad	10 196	15 321
	Hyror övrigt	3 000	0
	Övriga primära intäkter	1 081	2 804
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 033 157	1 982 438
	Hyresbortfall	-72 984	-48 500
	<i>Summa</i>	-72 984	-48 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 960 173	1 933 938

I årsavgifterna ingår kostnader för el, värme vatten och förvaltningskostnader

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 090	7 947
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	29 090	7 947

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-142 673	-172 904
	Snö och halk-bekämpning	-635	0
	Reparationer	-137 238	-127 534
	Planerat underhåll	-93 178	-215 355
	El	-145 466	-121 841
	Uppvärmning	-312 626	-272 852
	Vatten	-154 943	-120 766
	Sophämtning	-37 945	-36 879
	Fastighetsförsäkring	-32 712	-29 254
	Kabel-TV och bredband	-101 254	-59 359
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 160	-96 217
	Förvaltningsavtalskostnader	-43 009	-43 015
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 298 839	-1 295 977

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 981	-9 183
	Extern revision	-12 346	-11 450
	Konsultkostnader	0	-35 517
	Föreningsverksamhet	-215	-825
	Övriga förvaltningskostnader	-41 267	-19 439
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 809	-76 415
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-78 750
	Sociala avgifter	-13 166	-12 070
	Övriga personalkostnader	0	-1 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 116	-92 070
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-979 234	-979 234
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-979 234	-979 234

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 615 294	90 615 294
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 791 000	12 791 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	103 406 294	103 406 294
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 380 436	-6 401 202
	Årets avskrivningar	-979 234	-979 234
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 359 670	-7 380 436
	Utgående redovisat värde	95 046 624	96 025 858
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 400 000	31 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 161 000	5 161 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 282 000	7 282 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	806 000	806 000
	Summa	44 649 000	44 649 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 205 000	26 205 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	26 205 000	26 205 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	289 702	614 516
	Summa Övriga fordringar	289 702	614 516
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	570 029	208 457
	Bankkonto 2	1 078 650	14 295
	Bankkonto 3	879 129	534 260
	Bankkonto 5	1 078 138	1 037 700
	Bankkonto 6	425 252	410 843
	Bankkonto 7	0	1 000 000
	Summa Kassa och bank	4 031 197	3 205 555

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,9%	2030-03-01	2 075 000
	SBAB Bank AB	1,07%	2028-08-14	4 931 630
	Stadshypotek AB	1,08%	2029-09-01	8 272 632
				15 279 262
				46 303
	Långfristig del			15 232 959
	Nästa års amortering av långfristig skuld			46 303
	Lån som ska konverteras inom ett år			0
	Kortfristig del			46 303
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			46 303
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			185 212
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			2 075 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,19%
	Finns swap-avtal			Nej
Not 12	Skatteskulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>			
	Skatteskulder		193 377	190 824
	<i>Summa Skatteskulder</i>		193 377	190 824
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Depositioner		100 000	0
	Momsskuld		-4 493	22 505
	Övriga kortfristiga skulder		0	35 693
	<i>Summa Övriga skulder</i>		95 507	58 198
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		209 431	106 371
	Upplupna räntekostnader		20 165	20 196
	Övriga upplupna kostnader		115 709	204 692
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		345 305	331 259

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Varvstorget i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID BENGMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:06:51



GÖRAN FRISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:46:36



THOMAS LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:12:53



GERT INGE BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:00:23



ANDERS MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:23:40



LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:36:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Varvstorget i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:37:23



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 stadgarna 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgarna 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.