

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö

769633-3769



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Varvgatan i Malmö

Styrelsen uppräftar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för delar av verksamheten, bl a garage och lokal.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skåneland 2	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 8 970 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 052 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erna Ahlfors	Ordförande
Lucas Carlsson	Styrelseledamot
Kristian Pagels	Styrelseledamot
Magnus Sjöberg	Styrelseledamot (avgick 2026-03-15)
Per Allfelt	Styrelseledamot (avgick 2025-11-30)
Peter Claesson	Styrelsesuppleant
Johnny Dang	Styrelsesuppleant
Christian Hugoson	Styrelsesuppleant (avgick 2025-09-30)

Valberedning

Sven Jansson, sammankallande

Monica Åberg

Firmateckning

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

Revisorer

Mattias Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2026-02-10. Val av ordinarie styrelseledamot var enda punkten på stämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK

2025 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Dörrar och låssystem	Avarn Security AB/GC Gruppen AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät/elhandel	E.ON
Fastighetsskötsel	Liva Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	E.ON
Försäkring	Länsförsäkringar Skåne
Hisservice	MSW Service AB
Laddstolpar Garage	Compleo
Parkering	Selero Sverige AB

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar grönskötsel, snöröjning och belysning. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5 procent för att möta ökade kostnader.

Rörelseintäkterna blev 356 tkr lägre jämfört med föregående år beroende på Volvo On Demands uppsägning av avtalet föregående år, vilket inbringade en intäkt på 882 tkr. Driftkostnaderna blev 429 tkr högre och förklaras i huvudsak av att föreningen genomförde både stamspolning och femårsbesiktning. Rörelseresultatet blev på grund av lägre intäkter och högre kostnader 851 tkr lägre, 2 384 tkr jämfört 3 235 tkr föregående år, och årets förlust landade på -1 020 tkr.

Styrelsens målsättning är att ha en rörelsekapital på ca 2,5 månaders avgifter för lägenheterna. När kassaflödet långsiktigt tillåter, med hänvisning till underhålls- och investeringsbehov, är målsättningen att amortera på föreningens lån för att minska räntekostnaderna och spara inför kommande reparations- och underhållsbehov.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade ett nytt serviceavtal med MSW Service AB avseende hissarna.

Övriga uppgifter

Sedan årsstämman i maj 2025 har tre ordinarie styrelseledamöter avgått och en suppleant har på extra stämma valts in som ordinarie ledamot för att styrelsen skulle uppfylla kravet på minsta antalet ledamöter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 198 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 202 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 028 108	9 383 948	8 030 954	7 144 024
Resultat efter fin. poster	-1 020 856	-955 136	-625 598	-321 663
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	3 119 861	728 701	534 280	269 100
Taxeringsvärde	316 284 000	292 437 000	292 437 000	292 437 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	934	891	837	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	85,2	91,7	94,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 291	14 583	14 820	14 945
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 753	13 013	13 225	14 829
Sparande / kvm totalyta, kr	207	204	243	295
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	58	54	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	63	56	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	49	44	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	170	154	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	3,24	1,96	1,12
Räntekänslighet (%)	15,29	16,37	17,70	19,93

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 380 873 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Framtida avgiftshöjningar avgörs av många faktorer som utgifter för värme, vatten, el och räntor som måste betalas. Det är inte möjligt att exakt avgöra den framtida storleken på dessa belopp, men vi vet att avgifterna varje år måste höjas med minst inflationstakten, att kassaflödet måste vara positivt liksom ta höjd för årligt sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan samt att föreningens förluster behöver täckas på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Effekt av rättelse	Justerad ingående balans	Disponering av föregående års resultat	Justerings för effekt av rättelse	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	395 035 000		395 035 000	-		-	395 035 000
Fond, yttre underhåll	728 701		728 701	-		2 391 160	3 119 861
Balanserat resultat	-1 531 038		-1 531 038	-955 136	679 861	-2 391 159	-4 197 472
Årets resultat	-955 136	679 861	-275 275	955 136	-679 861	-1 020 856	-1 020 856
Eget kapital	393 277 527	679 861	393 957 388	0	0	-1 020 855	392 936 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 197 472
Årets resultat	-1 020 856
Totalt	-5 218 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	269 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-106 438
Balanseras i ny räkning	-5 380 989
	-5 218 327

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 028 108	9 383 948
Summa rörelseintäkter		9 028 108	9 383 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 198 852	-2 770 448
Övriga externa kostnader	8	-284 880	-239 895
Personalkostnader	9	-166 047	-144 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 994 048	-2 994 048
Summa rörelsekostnader		-6 643 827	-6 148 890
RÖRELSERESULTAT		2 384 281	3 235 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 051	80 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 444 188	-4 270 708
Summa finansiella poster		-3 405 137	-4 190 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 020 856	-955 136
ÅRETS RESULTAT		-1 020 856	-955 136

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	517 396 596	520 390 644
Summa materiella anläggningstillgångar		517 396 596	520 390 644
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		517 396 596	520 390 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 587	52 910
Övriga fordringar	12	2 868 974	3 315 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	298 878	269 588
Summa kortfristiga fordringar		3 243 439	3 637 551
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 110 019	2 076 255
Summa kassa och bank		2 110 019	2 076 255
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 353 457	5 713 806
SUMMA TILLGÅNGAR		522 750 053	526 104 450

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		395 035 000	395 035 000
Fond för yttre underhåll		3 119 861	728 701
Summa bundet eget kapital		398 154 861	395 763 701
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 197 472	-1 531 038
Årets resultat		-1 020 856	-955 136
Summa fritt eget kapital		-5 218 327	-2 486 173
SUMMA EGET KAPITAL		392 936 534	393 277 528
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	85 249 584	86 597 599
Övriga långfristiga skulder		20 000	0
Summa långfristiga skulder		85 269 584	86 597 599
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	42 943 690	44 210 978
Leverantörsskulder		396 396	905 222
Skatteskulder		9 213	-2 657
Övriga kortfristiga skulder		157 289	130 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 037 348	985 134
Summa kortfristiga skulder		44 543 936	46 229 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		522 750 053	526 104 450

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 384 281	3 235 058
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 994 048	2 994 048
	5 378 329	6 229 106
Erhållen ränta	39 051	80 514
Erlagd ränta	-2 765 926	-4 270 708
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 651 454	2 038 912
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	471 538	-826 817
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-416 500	605 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 706 493	1 817 352
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	42 983 451	0
Amortering av lån	-45 598 754	-2 131 117
Depositioner	20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 595 303	-2 131 117
ÅRETS KASSAFLÖDE	111 189	-313 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 528 594	4 842 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 639 783	4 528 594

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Varvgatan i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Eftersom föreningen kommer att ändra regelverk från K2 till K3 så väljer föreningen att avsätta medel till yttre fond enligt stadga motsvarande 30 kronor per kvadratmeter för kommande rena underhåll.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 730 928	7 362 828
Hysesintäkter, lokaler	127 901	114 653
Hysesintäkter, p-platser	389 616	380 090
Kabel-TV/Bredband	269 598	272 770
Intäktssreduktion	-607	-8 210
Övriga intäkter	93 491	946 012
El	417 181	315 805
Summa	9 028 108	9 383 948

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	115 200	126 600
Fastighetsskötsel	180 287	160 584
Besiktning och service	220 720	122 006
Övrigt	2 781	30 037
Snöskottning	9 435	20 601
Summa	528 423	459 828

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	56 824	62 301
Lokaler	5 099	0
Soprum/miljöanläggning	4 882	15 738
Dörrar och lås/porttele	34 466	14 164
Övriga gemensamma utrymmen	7 753	0
VA	12 967	2 969
Gård/markytor	9 008	2 540
Summa	130 999	97 712

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt planerat underhåll	0	7 840
Bostäder VVS	106 438	0
Summa	106 438	7 840

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	670 965	586 921
Uppvärmning	713 735	630 530
Vatten	522 794	494 444
Sophämtning	75 714	86 895
Summa	1 983 208	1 798 790

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 522	104 391
Bredband	271 733	269 043
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	17 414	0
Fastighetsskatt	46 240	30 970
Summa	449 784	406 279

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	2 433
Övriga förvaltningskostnader	107 513	68 336
Revisionsarvoden	28 875	28 250
Ekonomisk förvaltning	148 492	140 876
Summa	284 880	239 895

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	129 964	114 600
Löner, arbetare	0	999
Sociala avgifter	36 083	28 900
Summa	166 047	144 499

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 442 659	4 270 589
Övriga räntekostnader	1 529	119
Summa	3 444 188	4 270 708

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	531 849 953	531 849 953
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	531 849 953	531 849 953
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 459 309	-8 465 261
Årets avskrivning	-2 994 048	-2 994 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 453 357	-11 459 309
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	517 396 596	520 390 644
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>173 742 150</i>	<i>173 742 150</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	239 968 000	221 097 000
Taxeringsvärde mark	76 316 000	71 340 000
Summa	316 284 000	292 437 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 209	18 914
Övriga fordringar	0	843 800
Övriga kortfristiga fordr	320 000	0
Nabo Klientmedelskonto	1 794 804	1 706 507
Borgo	734 961	745 833
Summa	2 868 974	3 315 053

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 057	98 048
Fastighetsskötsel	14 790	0
Försäkringspremier	68 486	63 607
Bredband	67 118	66 924
Förvaltning	44 427	41 009
Summa	298 878	269 588

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2027-03-31	3,65 %	43 400 000	43 796 070
Danske Bank	2026-03-31	1,20 %	42 517 738	43 417 069
Nordea Hypotek	2025-03-19	4,06 %		43 595 438
Danske Bank	2028-03-31	2,79 %	21 300 000	
Danske Bank	2029-04-03	2,98 %	20 975 536	
Summa			128 193 274	130 808 577
Varav kortfristig del			42 943 690	44 210 978

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 985 814 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 547	105 841
El	67 526	66 606
Uppvärmning	92 699	85 689
Utgiftsräntor	9 205	10 805
Vatten	44 087	45 342
Förutbetalda avgifter/hyror	704 284	670 851
Summa	1 037 348	985 134

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	136 786 315	136 786 315

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för 2026 höjdes med 3,5 procent. Ett lån med 1,2 procents ränta löpte ut i slutet av mars. Lånet ersattes av två lån, till lika delar. Ett lån som löper på två år med 2,77 procents ränta samt ett som löper på tre år med 2,95 procents ränta.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Malmö

Erna Ahlfors
Ordförande

Kristian Pagels
Styrelseledamot

Lucas Carlsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 21:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 15:09

DOCUMENT ID:

ryUZ2vPAZg

ENVELOPE ID:

S1HZnDDRzx-ryUZ2vPAZg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö, 76963
3-3769 - Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

8a98bfcdbaf95efbd440486009a5a95f15ef3704138cdd1
7188e7b67818946d9e39220e3f17b3c83dc35e09c94b4
a64f52f664b9ee6be6f2320cb32914a23d8c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERNA AHLFORS ordforande@lillavarvsgatan.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:15 05.05.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.16
2. Lucas Karl-Åke Karlsson lucas_carlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:00 05.05.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.34.124
3. ALGOT OLA KRISTIAN PAGEDLS kristian.pagels@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:01 05.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.40
4. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:22 05.05.2026 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.214.155

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö för år 2025.

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 2025 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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. Risker 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 21:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 15:09

DOCUMENT ID:

Hkg8Z2PvA-g

ENVELOPE ID:

ryrWhwvCZx-Hkg8Z2PvA-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Lilla Varvsgatan i Malmö - RÅ
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

9c8cca0891e4159b12cd05dac6d88b11c9b988b520392
90e896aab2d9462ff58631b638366468e9f4a3fad1a849
029c46ff857d3bb9d9d876debc6c9418a32c8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSO N	Signed	05.05.2026 21:22	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.c om	Authenticated	05.05.2026 21:17	Low	IP: 213.67.214.155

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed