

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Varvsporten

769637-9846

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Så läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Styrelsens underskrifter

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

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

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Träförrådet 3 i Malmö kommun.

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Christer Hellström Brewelius	Ordförande
Edvin Kanlic	Ordinarie ledamot
Anette Hermansson	Ordinarie ledamot
Frida Johansson	Ordinarie ledamot
Mads Korsgaard	Ordinarie ledamot
Dario Acamovic	Suppleant
Hedi Younis	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ernst & Young	Ordinarie revisor
---------------	-------------------

Valberedning

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

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 27.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
-	-	-

Föreningen har inte någon underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgiften har inte höjts under 2025.

Under 2026 finns ingen planerad höjning av årsavgiften.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 116

Överlåtelse under året: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning*	7 520	7 540	2 912
Resultat efter finansiella poster	-1 018	-1 470	-808
Soliditet (%)	79,0	78,9	75,4
Likviditet (%)	7	9	34
Balansomslutning	443 814	445 982	459 019
Eget kapital	350 729	351 748	346 067
Total låneskuld (tkr)	90 723	91 273	91 686
Underhållsfond (tkr)	388	194	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	986	986	386
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 035	14 120	14 184
Sparande per kvm (kr/kvm)	222	152	33
Räntekänslighet (%)	12,8	12,9	37,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	152	68
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,8	83,8	85,2

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 6 464 m² bostäder.

2023: Avser perioden 2023-08-01 - 2023-12-31

*Nettoomsättningen har ökat med mer än 30% från 2023 - 2024 vilket beror på att föreningen under 2023 hade slutavräkningsdag 2023-07-31, samtliga intäkter och kostnader innan slutavräkningsdagen har tillfallit Peab Bostad AB.

Den låga likviditetsnivån enligt nyckeltalen beror främst på att en del av föreningens lån redovisas som kortfristiga i balansräkningen på grund av kommande villkorsändringar. Dessa lån förväntas omförhandlas och utgör inte en faktisk kortfristig likviditetsrisk.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett bokföringsmässigt underskott som beror på fastighetens avskrivningar. Föreningen har ett positivt kassaflöde och styrelsen ser löpande över föreningens avtal och kostnader för att säkerställa en stabil ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	354 025 000	193 920	-1 001 568	-1 469 824	351 747 528
Disposition av föregående års resultat:		193 920	-1 663 744	1 469 824	0
Årets resultat				-1 018 219	-1 018 219
Belopp vid årets utgång	354 025 000	387 840	-2 665 312	-1 018 219	350 729 309

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 665 312
årets förlust	-1 018 219
	-3 683 531

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	193 920
i ny räkning överföres	-3 877 451
	-3 683 531

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 520 472	7 539 767
Övriga rörelseintäkter		84 843	65 910
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 605 315	7 605 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 463 779	-1 376 901
Övriga externa kostnader	4	-906 337	-882 633
Personalkostnader	5	-150 562	0
Avskrivningar		-2 450 275	-2 450 275
Summa rörelsekostnader		-4 970 953	-4 709 809
Rörelseresultat		2 634 362	2 895 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 587	1 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 664 168	-4 367 368
Summa finansiella poster		-3 652 581	-4 365 692
Resultat efter finansiella poster		-1 018 219	-1 469 824
Resultat före skatt		-1 018 219	-1 469 824
Årets resultat		-1 018 219	-1 469 824

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	438 980 502	441 430 777
Summa materiella anläggningstillgångar		438 980 502	441 430 777
Summa anläggningstillgångar		438 980 502	441 430 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98 252	64 788
Övriga fordringar		830 258	1 369 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	134 885	129 675
Summa kortfristiga fordringar		1 063 395	1 563 755
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 769 692	2 987 952
Summa kassa och bank		3 769 692	2 987 952
Summa omsättningstillgångar		4 833 087	4 551 707
SUMMA TILLGÅNGAR		443 813 589	445 982 484

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		354 025 000	354 025 000
Reservfond		387 840	193 920
Summa bundet eget kapital		354 412 840	354 218 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 665 312	-1 001 568
Årets resultat		-1 018 219	-1 469 824
Summa fritt eget kapital		-3 683 531	-2 471 392
Summa eget kapital		350 729 309	351 747 528
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 922 000	45 844 000
Summa långfristiga skulder		22 922 000	45 844 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	67 801 297	45 429 413
Förskott från kunder		6 148	5 048
Leverantörsskulder		363 828	242 998
Skatteskulder		90 780	562 690
Övriga skulder		859 557	823 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 040 670	1 327 301
Summa kortfristiga skulder		70 162 280	48 390 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		443 813 589	445 982 484

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 634 362	2 895 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 450 275	2 450 275
Erhållen ränta	11 587	1 676
Erlagd ränta	-3 275 668	-4 367 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 820 556	980 451

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	500 361	8 001 144
Förändring av kortfristiga skulder	-989 062	-8 303 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 331 855	677 797

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0	7 150 000
Upptagna lån	-550 116	-10 412 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 116	-3 262 587

Årets kassaflöde

781 739 **-2 584 790**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 987 952	5 572 743
Likvida medel vid årets slut	3 769 692	2 987 952

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 374 376	6 375 744
Triple play	235 248	235 243
Hyresintäkter lokaler	380 559	404 025
Varmvatten	122 911	110 645
El	341 208	347 236
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	28 300	34 137
Övriga intäkter	37 870	32 737
	7 520 472	7 539 767

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	107 667	89 118
El	611 242	470 512
Värme	398 549	428 186
Vatten och avlopp	299 987	338 858
Sophämtning	46 334	50 226
	1 463 779	1 376 900

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparationer	42 939	54 294
Triple play	176 436	235 775
Förvaltningskostnader	282 929	268 804
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	35 994	31 232
Övriga kostnader	368 038	292 528
	906 336	882 633

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0
	0	0
Styrelsearvoden	117 600	0
Arbetsgivaravgifter	32 962	0
Totala personalkostnader	150 562	0

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 033 000	294 033 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 033 000	294 033 000
Ingående avskrivningar	-3 471 223	-1 020 948
Årets avskrivningar	-2 450 275	-2 450 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 921 498	-3 471 223
Utgående redovisat värde	288 111 502	290 561 777
Bokfört värde byggnader	288 111 502	290 561 777
Bokfört värde mark	150 869 000	150 869 000
Taxeringsvärden byggnader	160 330 000	160 330 000
Taxeringsvärden mark	55 840 000	55 840 000
	216 170 000	216 170 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	37 218	33 231
Övriga förutbetalda kostnader	97 666	96 445
	134 884	129 676

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
Swedbank Hypotek*	2,271	2026-03-28	22 233 355	0
Swedbank Hypotek*	2,278	2026-03-28	22 921 000	0
Swedbank Hypotek*	4,86	2026-06-17	22 646 942	550 116
Swedbank Hypotek	4,67	2027-06-23	22 922 000	0
			90 723 297	550 116

Kortfristig del av långfristig skuld 67 801 297

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2026. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: 87 972 717

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	555 759	510 310
Upplupna räntekostnader	388 500	588 464
Övriga upplupna kostnader	96 410	228 528
	1 040 669	1 327 302

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	91 686 000	91 686 000
	91 686 000	91 686 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Hellström Brewelius
Ordförande

Edvin Kanlic

Anette Hermansson

Mads Korsgaard

Frida Johansson

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VARVSPORTEN 769637-9846 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-06 08:23:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER HELLSTRÖM
BREWELIUS

Christer Hellström Brewelius
bjorkhaga.apple@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.239.208

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-08 10:54:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EDVIN KANLIC

Edvin Kanlic
edvin.kanlic@intertrustgroup.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 45.138.239.58

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 16:03:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Ingegerd Hermansson

Anette Hermansson
anette.hermansson@yahoo.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.73.196

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 17:38:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mads Korsgaard

Mads Korsgaard
korsgaard.mads@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 161.82.170.100

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-04 12:28:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA JOHANSSON

Frida Johansson
frida_jsson@yahoo.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.125.14

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 07:33:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén
heidi.nestlen@se.ey.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Varvsporten**, org 769637-9846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen **Bostadsrättsföreningen Varvsporten** för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av förvaltning **Bostadsrättsföreningen Varvsporten** 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad Revisor

Deltagare

BRF VARVSPORTEN 769637-9846 Sverige

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 07:34:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

heidi.nestlen@se.ey.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95