

# Bostadsrättsföreningen Varvet

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Varvet

Org.nr: 769633-5475

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvet, 769633-5475, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-22 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Skåneland ga:1. Gemensamhetsanläggningen Skåneland ga:1 ändamål är att förvalta kvartersgata, gästparkering, kommunikationsytor, belysningsarmatur, planteringar, cykelplatser samt dagvattensystem.

#### **Styrelse**

Ordförande	Lukas Scheffer Leander	2026
Ledamot	Mikael Bjerkudd	2026
Ledamot	Marcus Quander	2026
Ledamot	Anders Gerhardson	2026
Ledamot	Niklas Persson	2026
Suppleant	Dan Andreas Pedrini Persson	2026
Suppleant	Johan Revemark	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Emelie Quander och Elin Roos.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skåneland 3 i Malmö med därpå uppförda byggnad med 133 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2019. Fastighetens adresser är Lägatan 17-21, Lilla Varvsgatan 45-47 A-B samt Östra Varvsgatan 5 A-D.

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 8 förråd samt 42 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
15	48	52	17	1

Total tomtarea:	2 696	kvm
Total bostadsarea:	8 923	kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 923	kvm
Total lokalarea:	93	kvm
Total garagearea:	1 178	kvm

#### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Värda Familjer AB	48	2028-11-04
Renate Podgajna	45	2028-11-30

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-24.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Från 2026-01-01 biträder även Bredablick förvaltning styrelsen med föreningens tekniska förvaltning.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	JM (T.o.m 2025-12-31)
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning och fastighetskötsel	Sekant Fastighetservice
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestad
Mätning Vatten/Värme	Brunata
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	E.ON
Serviceavtal kabel-tv/bredband	Telia
Serviceavtal mattor	HR Björkmans Entrémattor

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 240 553 kr (179 363 kr 2024) och planerat underhåll för 136 785 kr (95 645 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-11 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 632 901 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 62 kr per kvm.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Underhållsspolning	2024
Installation av taggläsare för garageuppfart	2024
Kabeldragning från centralrum	2022
Målning av hissdörrar och väggar	2022
Uppsättning av spalje	2022



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-03. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 23 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 203 medlemmar.

29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

29 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 203 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-tv/telefoni.

Föreningen har avläsning av el (laddstolpar) och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 876	7 768	7 403	7 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 973	- 792	- 377	605
Förändring av underhållsfond	496	537	633	473
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	1 212	1 352	1 671	2 813
Sparande, kr/kvm	181	195	226	338
Soliditet, (%)	80	79	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	779	763	708	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	88	85	90
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	728	710	649	700
Lokalhyra, kr/kvm	1 978	1 948	1 829	1 650
Driftkostnad, kr/kvm	294	266	262	245
Energikostnad, kr/kvm	134	135	140	123
Ränta, kr/kvm	215	228	178	99
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	62	62	62	62
Skuldsättning, kr/kvm	9 148	9 296	9 542	9 751
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 451	10 620	10 907	11 140
Räntekänslighet, (%)	13	14	15	15
Snittränta, (%)	2.35	2.45	1.87	1.02

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Styrelsen kommer fortlöpande att justera avgifterna för att säkerställa att man kan möta de ekonomiska åtaganden som föreningen har i framtiden.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	368 900 000	1 970 015	- 1 276 729	- 792 358
Disposition enligt föreningsstämma			-792 358	792 358
Avsättning till underhållsfond		632 901	-632 901	
Ianspråktagande av underhållsfond		-136 785	136 785	
Årets resultat				- 973 307
<b>Vid årets slut</b>	<b>368 900 000</b>	<b>2 466 131</b>	<b>- 2 565 203</b>	<b>- 973 307</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 069 087
Årets resultat före fondändring	- 973 307
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 632 901
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	136 785
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 3 538 510</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 538 510
<b>Totalt</b>	<b>- 3 538 510</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 226 754	7 062 845
Övriga rörelseintäkter	3	649 577	704 933
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 876 331</b>	<b>7 767 778</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-3 370 053	-2 982 324
Övriga kostnader	5	-314 653	-297 764
Personalkostnader	6	-309 099	-301 213
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 681 355	-2 681 355
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 675 160</b>	<b>-6 262 656</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 201 171</b>	<b>1 505 122</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 025	21 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 191 503	-2 319 411
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 174 478</b>	<b>-2 297 480</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-973 307</b>	<b>-792 358</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-973 307</b>	<b>-792 358</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-973 307</b>	<b>-792 358</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	459 429 786	462 091 485
Inventarier, maskiner och installationer	10	98 282	117 938
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>459 528 068</b>	<b>462 209 423</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>459 528 068</b>	<b>462 209 423</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 579	7 283
Övriga fordringar		7 405	7 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	414 134	419 334
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>433 118</b>	<b>433 889</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	2 696 159	2 609 275
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 696 159</b>	<b>2 609 275</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 129 277</b>	<b>3 043 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>462 657 345</b>	<b>465 252 587</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		368 900 000	368 900 000
Underhållsfond		2 466 131	1 970 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>371 366 131</b>	<b>370 870 015</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 565 203	-1 276 729
Årets resultat		-973 307	-792 358
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 538 510</b>	<b>-2 069 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>367 827 621</b>	<b>368 800 928</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	13 , 14	85 880 000	87 390 000
Övriga skulder		50 400	50 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 930 400</b>	<b>87 440 400</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>85 930 400</b>	<b>87 440 400</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 370 000	7 370 000
Leverantörsskulder		354 628	473 008
Skatteskulder		14 268	2 270
Övriga skulder		26 671	123 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 133 757	1 042 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 899 324</b>	<b>9 011 259</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>8 899 324</b>	<b>9 011 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>462 657 345</b>	<b>465 252 587</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 201 171	1 505 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 681 355	2 681 355
<b>Summa</b>	<b>3 882 526</b>	<b>4 186 477</b>
Erhållen ränta	17 025	21 931
Erlagd ränta	-2 191 503	-2 319 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 708 048</b>	<b>1 888 997</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	770	-150 825
Förändring av rörelseskulder	-111 935	228 343
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 596 883</b>	<b>1 966 515</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	5 860 000	5 860 000
Amortering av låneskulder	-7 370 000	-8 370 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 510 000</b>	<b>-2 510 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>86 883</b>	<b>-543 485</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 609 276</b>	<b>3 152 761</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 696 159</b>	<b>2 609 276</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 495 697	6 335 937
Hyror lokaler	183 996	181 140
Hyror p-platser/garage	516 397	521 836
Övriga objekt	30 664	23 932
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>7 226 754</b>	<b>7 062 845</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 523	24 909
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	49 700	73 400
Vatten	155 671	159 839
El	27 314	40 037
Debiterad fastighetsskatt	17 088	17 088
Överlåtelseavgifter	32 044	35 225
Övriga intäkter	51 593	52 797
Kommunikation	301 644	301 638
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>649 577</b>	<b>704 933</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 bland annat, 15 000 kr i form av intäkt från försäljning av lådcykel samt 19 245 kr i form av vidarefakturering av gemensamhetsanläggning.

### Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Driftskostnader</b>		
El	529 807	489 037
Uppvärmning	346 935	424 745
Vatten och avlopp	486 937	464 073
Avfallshantering	95 453	90 594
Teknisk förvaltning	448 094	387 286
Serviceavtal	211 558	208 515
Besiktningkostnader	112 257	7 641
Systematiskt brandskyddsarbete	45 017	0
Snöröjning	33 228	28 324
Bevakningskostnader	1 891	1 500
Övriga utgifter för köpta tjänster	91 734	71 765
Bredband	220 133	219 893
Kabel-TV	81 902	81 795
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	3 000
Försäkringar	148 006	85 858
Förbrukningsmaterial	67 285	82 809
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	72 480	60 480
	<b>2 992 716</b>	<b>2 707 316</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	2 599	0
Hiss	162 818	40 155
Markytor	0	29 935
Klottersanering	3 306	0
Vattenskador	6 062	12 110
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 360	85 822
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 200	1 403
VA & sanitet, installationer	19 090	5 020
Värme, installationer	886	0
Ventilation, installationer	0	2 125
El, installationer	13 235	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 997	2 794
	<b>240 553</b>	<b>179 363</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Huskropp, tak	14 373	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	73 725	20 956
Ventilation, installationer	48 686	0
VA & sanitet, installationer	0	74 689
	<b>136 785</b>	<b>95 645</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>3 370 053</b>	<b>2 982 324</b>



## Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	19 082	8 421
Förvaltningskostnader	226 650	228 326
Revision	32 689	28 122
Tele och post	13 458	8 214
Kontorsmateriel och trycksaker	195	0
Bankkostnader	4 653	3 813
IT-tjänster	11 344	7 507
Övriga externa kostnader	6 581	13 361
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>314 653</b>	<b>297 764</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Löner och arvoden</b>		
Styrelsearvoden	235 200	229 200
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Sociala kostnader	73 899	72 013
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>309 099</b>	<b>301 213</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	2 661 699	2 661 699
Inventarier, maskiner och installationer	19 656	19 656
	<b>2 681 355</b>	<b>2 681 355</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 681 355</b>	<b>2 681 355</b>

## Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	106 500 000	106 500 000
<b>Summa:</b>	<b>106 500 000</b>	<b>106 500 000</b>



<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	319 403 995	319 403 995
Mark	155 996 005	155 996 005
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>475 400 000</b>	<b>475 400 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 13 308 515	- 10 646 816
Årets avskrivning på byggnader	- 2 661 699	- 2 661 699
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 970 214</b>	<b>-13 308 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>459 429 786</b>	<b>462 091 485</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	303 433 781	306 095 480
Mark	155 996 005	155 996 005
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	244 800 000	220 600 000
Taxeringsvärde mark	76 448 000	71 448 000
	<b>321 248 000</b>	<b>292 048 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	314 000 000	286 000 000
Lokaler	7 248 000	6 048 000
	<b>321 248 000</b>	<b>292 048 000</b>
<b>Not 10. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	196 634	196 634
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>196 634</b>	<b>196 634</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 78 696	- 59 040
Årets avskrivningar	- 19 656	- 19 656
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 98 352</b>	<b>- 78 696</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 282</b>	<b>117 938</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna intäkter	79 337	79 503
Upplupna ränteintäkter	6 137	0
Förutbetalda kostnader	328 660	339 831
<b>Summa</b>	<b>414 134</b>	<b>419 334</b>
<b>Not 12. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 636 926	1 553 267
Affärskonto Handelsbanken	3 824	1 056 009
Placeringskonto SBAB	1 055 409	0
<b>Summa</b>	<b>2 696 159</b>	<b>2 609 276</b>



### Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 370 000	7 370 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	85 880 000	52 190 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	35 200 000
<b>Summa</b>	<b>93 250 000</b>	<b>94 760 000</b>

### Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	1,23 %	48 990 000	49 700 000
SBAB	2030-11-18	3,62 %	38 400 000	39 200 000
SBAB*	2026-12-02	2,64 %	5 860 000	0
SBAB	Löst		0	5 860 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>93 250 000</b>	<b>94 760 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 370 000	-7 370 000
			<b>85 880 000</b>	<b>87 390 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

### Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	150 607
Upplupna räntekostnader	50 215	47 261
Förutbetalda intäkter	755 109	674 914
Upplupna revisionsarvoden	30 700	27 200
Upplupna kostnader	143 183	142 410
<b>Summa</b>	<b>1 133 757</b>	<b>1 042 392</b>



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

---

Lukas Scheffer Leander  
Ordförande

---

Mikael Bjerkudd  
Ledamot

---

Marcus Quander  
Ledamot

---

Anders Gerhardson  
Ledamot

---

Niklas Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.05.2026 12:51

**SENT BY OWNER:**

Rasmus Bertilsson • 11.05.2026 14:37

**DOCUMENT ID:**

HJWmKTBJJGx

**ENVELOPE ID:**

r1XtTBk1GI-HJWmKTBJJGx

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Varvet.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

ce1fcc20f58732ddba069d77166645a3f50fa0da3c16eac  
7ec69759d18ab3d9952fc7e245b418ff5c818ecbf6159f7  
592603044bbb88a003d16ecf9dd218e1c5

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 (GET)	METHOD	DETAILS
NIKLAS PERSSON	 Signed	12.05.2026 11:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/06/20)
	Authenticated	12.05.2026 11:09	Low	
LUKAS SCHEFFER LEANDE R	 Signed	16.05.2026 06:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/18)
	Authenticated	12.05.2026 12:21	Low	
Marcus Jens Quander	 Signed	16.05.2026 07:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/05/21)
	Authenticated	16.05.2026 07:29	Low	
ANDERS GERHARDSON	 Signed	16.05.2026 08:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/04/14)
	Authenticated	16.05.2026 08:30	Low	
Mikael Bjerkudd	 Signed	16.05.2026 12:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/11/16)
	Authenticated	11.05.2026 14:55	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	18.05.2026 12:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	17.05.2026 18:38	Low	

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvet, org.nr 769633-5475

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvet 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.



**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 Varvet 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 signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2026



RB Brf Varvet 25.pdf

(113156 byte)

SHA-512: 1290b14f47a09d00c2831a1dacaa8f0843636  
1b5c537f482d16ad9460d416f2b01b02002510a7431898  
6597da76cb91fbf7ee40508305a02661eca9ac5dc89ea

## Underskrifter

2026-05-18 12:49:42 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse Brf Varvet

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

bf4ecd0436e814e9668f6592c9b3547883385dd8886c4b945bf20cb542990965e2c08bc6061519a69f2935f4819f5515eacfce83af4322dfc92acfb1d0e71790



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättsinnehavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

## **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

## **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

## **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

## **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

## **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

## **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

## **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

## **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

