

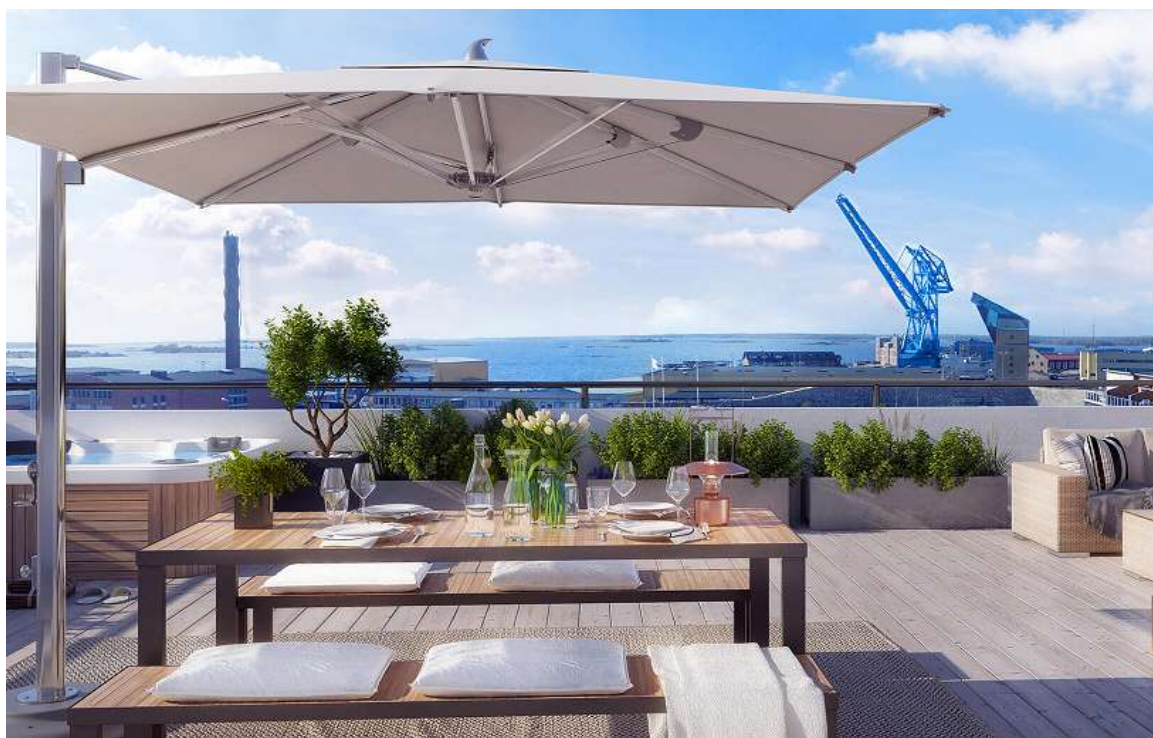
ÅRSREDOVISNING

2024



Bostadsrättsföreningen Varvskranen

769633-1128



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Varvskranen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid 2	Brf Varvskranen, vision
Sid 3-8	Förvaltningsberättelse
Sid 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
Sid 10	Resultaträkning
Sid 11-12	Balansräkning
Sid 13	Kassaflödesanalys
Sid 14-16	Noter
Sid 17	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

BRF VARVSKRANENS VISION ÄR ATT VI TILLSAMMANS STRÄVAR EFTER ETT TRIVSAMT BOENDE MED SUND EKONOMI FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

TRIVSAM

Vi uppfattar föreningen som lugn, säker och gemytligt präglad av gemenskap. Genom att följa föreningens trivselregler på ett bra sätt skapar vi trivsel i vårt boende. Fastigheterna förvaltas på ett sätt som bidrar till trivsel.

SUND EKONOMI

Säkra en sund och god ekonomi för föreningen för att hålla avgifterna för våra medlemmar så låga och så förutsägbara som möjligt, även över tid. Satsningar ska göras med klokhets och eftertanke som bidrar till långsiktig nytta för föreningens medlemmar.

HÅLLBAR

Vi värnar om miljön och gör investeringar för framtiden som gynnar kommande generationer. Att källsortera och arbeta med aktiva miljöåtgärder gör att vi gemensamt minskar föreningens miljöpåverkan.

FRAMTIDEN

För att möta framtiden ska vi göra de förändringar som krävs. Genom långsiktig planering och kloka investeringar säkerställer vi ett gott boende för oss själva och kommande generationer.

UTIFRÅN FÖRENINGENS VISION ARBETAR STYRELSEN ENLIGT NEDANSTÅENDE RIKTLINJER:

- Beslut som fattas ska alltid grundas i hur detta är ekonomiskt försvarbart och fördelaktigt för föreningen och oss som medlemmar,
- Hålla våra fastigheter i ett gott skick och att de underhålls enligt beslutad underhållsplan,
- Arbeta långsiktigt med föreningens lån och avtal för att skapa ekonomisk förutsägbarhet och stabilitet,
- Kommunicera och informera öppet och tydligt i syfte att skapa delaktighet,
- Genomföra trivselaktiviteter för att skapa en gemenskap och tillhörighet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarnas för nyttjande utan begränsning i tiden.

§1, Brf Varvskranen stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-04-27.

Nuvarande stadgar registrerades 2021-05-27.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Anders Wiberg, ordförande	2026
Katarina Mansnéus	2025
Bo Lindahl	2025
Anton Carlheim	2026
Charlotte Ungsten	2026
Anton Widerberg	2025

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Annelie Midbris	2025
Klara Wassenius	2025

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2025
--	------

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Anna-Carin Gustafsson (sammankallande)
Ing-Marie Nilsson

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda möten utöver
föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-20



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos IF.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheterna Hector 8 samt Havfrun 12 i Karlskrona kommun Skepparegatan 5-11, 371 30 Karlskrona.

Föreningens hus uppfördes 2017-2018

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	1 st	
2 rok	2 st	
3 rok	17 st	
4 rok	9 st	
5 rok	5 st	
Totalt:	34 st	3018 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 9st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf. 2023 6st.

Tomtarea, Havfrun 12	1031 kvm
Tomtarea, Hector 8	862 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3018 kvm
Total lokalarea	84,2 kvm

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garageplatser	30 st
varav p-plats med laddmöjlighet	22 st
Lokal (gym & övernattningsrum)	2 st

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Bo Lindahl
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	ALT
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Affärsverken
Fastighetsel	Affärsverken (bundet avtal 2026-10)

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2023
Energideklaration	2020
Radonmätning	-

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	28 861 kr
----------------------	-----------

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	0 kr
--------------------	------

Styrelsen har tillsammans med förvaltningen skapat en underhållsplan. Denna används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 187 099kr. Resultaträkningen visar en förlust om -727 963kr.

Föreningen gör avskrivningar om 910 992kr, och sätter av 150 000kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar årligen 303 500kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Inför 2025 görs ingen förändring av månadsavgiften, däremot har styrelsen gjort en översyn och revision av de utdebiterade kostnaderna för vatten samt hushållsel.

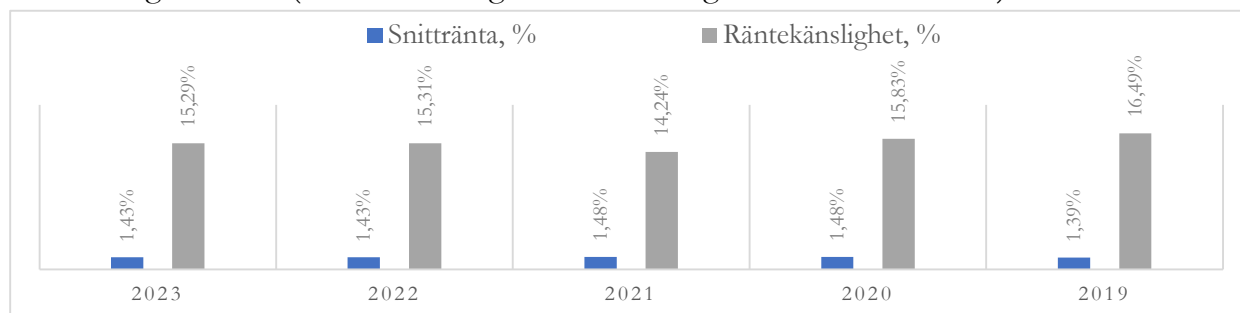
Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning tack vare bundet elavtal och god spridning på föreningens belåning. Budget innehåller avsättning till yttre fond, 150 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar med 917 098kr. Detta gemensamt ger ett budgeterat negativt resultat om -828 043kr.

Förlusten i resultaträkning och budget förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÅNING

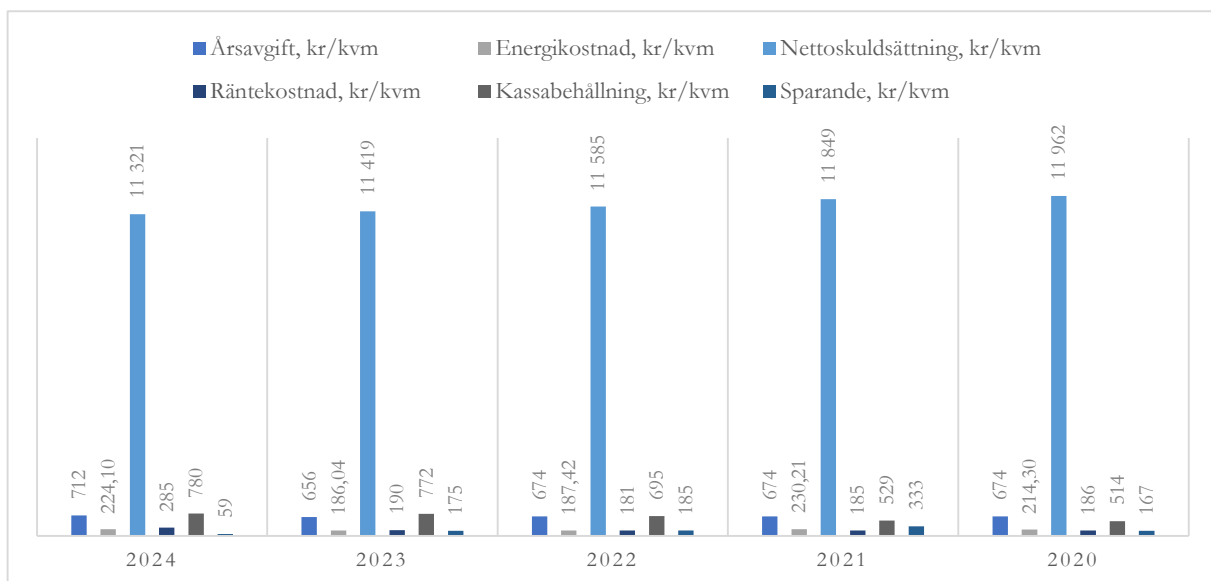
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Swedbank Hypotek	2025-01-27	4,48%	12 398 875 kr	252 500
Handelsbanken	2025-01-30	1,12%	6 254 875 kr	51 000
Swedbank Hypotek	2027-03-25	1,38%	6 294 625 kr	0
Swedbank Hypotek	2029-01-29	1,54%	6 294 125 kr	0
Swedbank Hypotek	2030-03-25	1,49%	6 294 625 kr	0
			37 537 125 kr	303 500

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,00%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	18 883 375 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	18 653 750 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 601 209	2 472 789	2 489 090	2 856 890	2 444 583
Ränteutäkt, kr/kvm	18,82	7,75	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm	712	656	674	656	674
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	83	82	82	82	82
Uppvärmning, kr/kvm	99,60	82,09	77,19	83,84	69,86
Elförbrukning, kr/kvm	58,16	47,49	45,98	72,01	82,86
Vatten, kr/kvm	66,34	56,46	64,25	74,35	61,58
Energikostnad, kr/kvm	224,10	186,04	187,42	230,21	214,30
Sophantering, kr/kvm	15,51	16,55	16,14	15,13	11,02
Räntekostnad, kr/kvm	285,16	189,84	181,28	185,19	185,51
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	422,61	391,74	358,01	359,68	313,03
Behållning yttre fond, kr/kvm	230	182	134	92	48
Avskrivning, kr/kvm	294	296	296	296	279
Årets resultat, kr	-727 963	-375 381	-344 356	116 115	-346 044
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	183 029	541 717	572 742	1 033 213	517 956
Total låneskuld, kr	37 537 125	37 815 375	38 093 500	38 397 000	38 700 500
Skuldsättning, kr/kvm	12 101	12 191	12 280	12 378	12 476
Nettoskuldsättning, kr/kvm	11 321	11 419	11 585	11 849	11 962
Räntekänslighet, %	14%	15%	15%	14%	16%
Kassabehållning, kr/kvm	780	772	695	529	514
Sparande, kr/kvm	59	175	185	333	167
Balansomslutning, kr	127 387 600	128 322 937	128 999 520	129 617 353	130 126 367
Soliditet, %	70%	70%	70%	70%	69%
Likviditet, %	13%	19%	175%	12%	122%



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	90 541 033	564 960	-1 247 044	-375 381
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			0	
Balanseras i ny räkning			-375 381	375 381
Årets resultat, kr				-727 963
Belopp vid årets utgång	90 541 033	714 960	-1 772 425	-727 963

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1 772 425 kr
Årets resultat	-727 963 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-150 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-2 650 388 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-2 650 388 kr
-------------------------	---------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 594 114	2 472 789
Övriga rörelseintäkter		7 095	0
Summa rörelseintäkter		2 601 209	2 472 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 310 951	-1 215 189
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-28 861	-22 622
Övriga kostnader	3	-189 050	-48 492
Personalkostnader	4	-63 150	-57 860
Fastighetsavgift/skatt		0	-52 038
Avskrivningar	5	-910 992	-917 098
Summa rörelsekostnader		-2 503 004	-2 313 299
Rörelseresultat		98 205	159 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter		58 383	24 025
Räntekostnader		-884 551	-558 896
Summa finansiella poster		-826 168	-534 871
Resultat efter finansiella poster		-727 963	-375 381
Resultat före skatt		-727 963	-375 381
Årets resultat		-727 963	-375 381

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		124 843 000	125 707 000
Laddinfrastruktur		0	51 062
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		124 843 000	125 758 062
Summa anläggningstillgångar		124 843 000	125 758 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 570	111 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 213	59 152
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		123 783	170 165
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 420 817	2 394 710
<i>Summa kassa och bank</i>		2 420 817	2 394 710
Summa omsättningstillgångar		2 544 600	2 564 875
SUMMA TILLGÅNGAR		127 387 600	128 322 937

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 541 033	90 541 033
Fond för yttre underhåll		714 960	564 960
<i>Summa bundet eget kapital</i>		91 255 993	91 105 993
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 772 425	-1 247 044
Årets resultat		-727 963	-375 381
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 500 388	-1 622 425
Summa eget kapital		88 755 605	89 483 568
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		18 883 375	25 024 625
Summa långfristiga skulder		18 883 375	25 024 625
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		18 653 750	12 790 750
Leverantörsskulder		660 461	631 933
Förskottsbetalda avgifter		200 808	184 522
Skatteskulder		3 757	54 816
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 844	152 723
Summa kortfristiga skulder		19 748 620	13 814 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 387 600	128 322 937

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	98 205	159 490
Intäkt, laddinfrastruktur	4 070	2 034
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	910 992	917 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 013 267	1 078 622
Erhållen ränta	58 383	24 025
Erlagd ränta	-884 551	-558 896
	-826 168	-534 871
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187 099	543 751
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	46 382	-4 227
Förändring av rörelseskulder	70 876	2 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 357	541 822
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	278 250	303 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	278 250	303 500
Årets kassaflöde	26 107	238 322
Likvida medel vid årets början	2 394 710	2 156 388
Likvida medel vid årets slut	2 420 817	2 394 710

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	2 150 024	2 034 999
Garage, upplåten med bostadsrätt	180 000	180 000
Bredband	91 800	91 800
Övernattningslägenhet	9 000	6 900
Övrigt fakturerade avgifter	0	0
Överlåtelseavgifter	7 000	6 000
Utaviserade vattenkostnader, lgh	24 015	26 653
Utaviserade elkostnader, lgh samt laddinfrastruktur	131 774	126 478
Öres- och kronutjämning	1	-42
Kravavgifter	500	0
Summa	2 594 114	2 472 788

Not. 2 Driftskostnader		
Hissar	-57 258	-10 515
Fastighetsel	-312 200	-109 373
Fjärrvärme	-308 969	-254 656
Vatten och avlopp	-229 789	-201 777
Sophantering	-48 110	-49 940
Fastighetsförsäkring	-59 152	-51 326
Bredband	-101 021	-273 798
Förvaltning, administrativ	-42 366	-42 366
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-4 985	-4 672
Förvaltning, teknisk	-119 664	-119 664
Snöröjning	-23 688	-11 697
OVK	0	-81 656
Summa	-1 310 952	-1 215 190

Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	0	-16 451
Förbrukningsmaterial	-3 032	-3 476
Kreditupplysningar	-2 100	-1 050
Porto	0	-15



Bolagsverket	-800	0
Bankkostnader	-4 316	-2 809
Lämnade bidrag och gåvor	-5 179	-4 931
Konsultarvode	-112 637	-16 125
Kopieringskostnader	-2 345	-2 260
Kontorsmaterial	0	-429
Hemsida	-1 121	-946
Summa	-131 530	-48 492

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-52 500	-52 500
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-52 500</i>	<i>-52 500</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-5 850	-5 360
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-58 350</i>	<i>-57 860</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	22 000 000	22 000 000
Anskaffningsvärde Byggnader	108 000 000	108 000 000
Ackumulerade avskrivningar	-4 293 000	-3 429 000
Årets avskrivning	-864 000	-864 000
Laddinfrastruktur	212 390	212 390
Ackumulerade avskrivningar	-159 294	-106 196
Förändring	-4 070	-2 035
Årets avskrivning	-49 026	-53 098
Summa	124 843 000	125 758 061

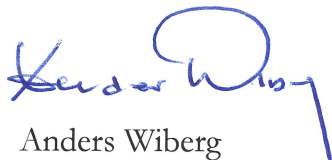
Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	39 205 000	39 205 000
Summa ställda säkerheter	39 205 000	39 205 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF VARVSKRANEN

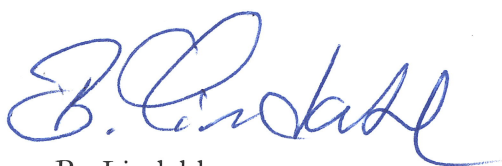
Karlskrona 2025-03-19,



Anders Wiberg
Ordförande



Katarina Mansnérus



Bo Lindahl



Anton Carlheim



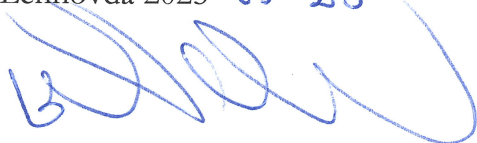
Charlotte Ungsten



Anton Widerberg

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025-03-28



Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varvskranen, 769633-1128

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Varvskranen för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Varvskranen för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
		2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3015	Garage	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
3020	Årsavgifter	2 148 941	2 148 941	2 034 999	2 034 999	2 034 997
3219	Fiber	92 000	92 000	91 800	91 800	91 800
3220	Driftskostnad (varmvatten och el)	0	0	0	0	156 444
3221	Vattenkostnader, utdebiterade	42 000	30 000	26 653	28 946	0
3222	Elkostnader, lägenheter utdebiterade	206 080	160 000	126 478	125 316	0
3223	Elkostnader, laddboxar utdebiterade	63 840				
3250	Övernattningsslägenhet	9 000	9 000	6 900	6 700	6 000
3290	Överlåtelseavgift	5 000	5 000	6 000	3 000	10 000
3540	Påminnelseavgift	0	0	0	200	600
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	17 941	217 361
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	-42	-1	-7
3990	Övriga ersättningar	0	0	0	0	750
3992	Erhållna skadestånd	0	0	0	0	158 945
8310	Ränteintäkter omsättningstillgångar	26 000	45 000	24 025		
Summa intäkter		2 772 861	2 669 941	2 496 814	2 488 901	2 856 890

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4301	Löpande reparationer	30 000	10 000	22 622	32 100	25 189
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		30 000	10 000	22 622	32 100	25 189
4780	Teknisk förvaltning	126 000	119 000	119 665	119 664	112 992
4781	Ekonomisk förvaltning	44 000	42 000	42 366	42 372	40 008
6061	Kreditupplysning/UC	1 500	1 500	1 050	1 225	2 625
5164	Snö och halka	20 000	15 000	11 697	17 440	7 625
6490	Registreringsavgift	800	800	0	800	2 000
Summa förvaltningskostnader		192 300	178 300	174 778	181 501	165 250
4142	Hissbesiktning	4 200	4 000	3 915	3 765	3 765
4141	OVK	0	0	81 656	0	14 750
4143	Energideklaration	0	0	0	0	
4144	Övriga myndighetsbesiktningar (radon, m	0	0	0	0	0
	Besiktningar hänförliga till garantiförhåll	0	0	0	0	0
Summa besiktningar		4 200	4 000	85 571	3 765	18 515
4246	Hissar / reparation	15 000	10 000	6 600	6 600	11 844
4120	Städ	0	0	0	0	0
4611	Fastighetsel	360 000	250 000	273 798	267 956	223 389
4623	Fjärrvärme	346 000	299 285	254 656	239 428	260 072
4630	Vatten/Avlopp	255 000	242 000	201 777	199 299	230 642
4640	Sophämtning, ev. container mm	50 000	53 000	49 940	50 070	46 934
4711	Försäkring	62 000	60 000	51 326	42 466	47 772
4761	Bredband	110 000	110 000	109 373	109 203	111 147
4800	Fastighetsavgift	55 000	50 000	52 038	0	49 606
4810	Korrigerad skatt, korrigerat	0	0	0	0	-33 197
5190	Övriga fastghetskostnader	15 000	30 000	16 450	82 535	62 646
5460	Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	3 476	1 557	1 902
5461	Filter / ventilation	25 349	23 000	0	0	0
5901	Hemsida	1 000	1 000	946	909	725
6110	Kontorsmaterial	500	500	429	0	750
6250	Porto	500	500	15	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5 000	5 000	4 672	9 658	1 390

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
		2025	2024	2023	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6520	Tryckning, kopiering	2 500	2 000	2 260	2 063	2 851
6550	Konsultarvode / besiktning	100 000	100 000	16 125	61 159	122 102
6993	Lämnade bidrag och gåvor	2 500	0	4 931	5 056	5 042
6994	Korrigerig, föregående års bokslut	0	0	0	0	-137 354
Summa driftskostnader		1 407 349	1 238 285	1 048 811	1 077 958	1 006 873
6410	Styrelsearvode & lön Vicevärd	58 800	57 300	52 500	48 300	23 800
6421	Revisionsarvode	4 000	3 000	3 750	2 625	3 500
6530	Redovisningstjänster	0	0	0	0	0
7510	Sociala avgifter	5 973	5 850	5 360	4 931	2 429
Summa arvode och revision		68 773	66 150	61 610	55 856	29 729
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 809	2 845	2 383
8410	Räntor	828 184	975 000	557 367	562 324	573 747
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	1 529	0	717
Summa ränte-, och bankkostnader		831 184	978 000	561 705	565 169	576 847
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		239 055	195 205	541 717	572 552	1 034 488
<i>Från detta belopp avgår amortering om 303 000 kr/år</i>						
7821	Avskrivningar byggnader	864 000	864 000	864 000	864 000	864 000
7833	Avskrivning laddboxar	53 098	53 098	53 098	53 098	53 098
Summa avskrivningar		917 098	917 098	917 098	917 098	917 098
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	150 000	150 000	0	0	0
Summa avsättning till yttre font		150 000	150 000	0	0	0
Överskott / Underskott		-828 043	-871 893	-375 381	-344 546	117 390
Summa kostnader		2 772 861	2 669 941	2 496 814	2 488 901	2 856 890

Angående konto 4800, fastighetsskatt/fastighetsavgift

För nybyggda flerbostadshus utgår i skrivande stund ingen fastighetsavgift under de första 15 åren. Därefter är maxbeloppet för närvarande 1 519kr/lägenhet och år.

Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för lokaler, fn. 1,0% av taxeringsvärdet för lokalerna.

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna och komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod.

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet.

Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Bokfört anskaffningsvärde för byggnaderna är 108 000 000 kr.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet.

Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan.

I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se