



**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Varvet**

769633-5475

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Hkk2vSK1c-ryg3vBKLq

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2021 t.o.m den 31 december 2021, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastheten Skåneland 3 i Malmö kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 133 bostadsrättslägenheter, total boarea 8 923 kvm och två lokaler med en total lokal area om ca 93 kvm. Föreningen disponerar över 39 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen tillsammans med Skåneland 2 (Brf Lilla Varvsgatan i Malmö). Gemensamhetsanläggningen omfattar parkerings- och kommunikationsytor samt dagvattenanläggning öster om föreningens fastighet samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsföreningen/delägarförvaltning. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus. Områdena som ska utgöra kommunikationsytor och gästparkeringsplatser kommer att nyttjas av säljaren eller annan byggherre för etablering vid byggnation av grannfastighet.

### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<b>Hyresgäst</b>	<b>Lokaltyp</b>	<b>Moms</b>	<b>Yta kvm/platser</b>	<b>Löptid t.o.m.</b>
Värda familjer AB	<i>kontorlokal</i>	ja	48	2022-11-04
Frisör Renate Podgajna	<i>lokal</i>	ja	45	2022-11-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har erhållit 576 370 kr i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Denna investeringsmoms har återbetalats till entreprenören enligt totalentreprenadskontraktet.

### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30kr/m<sup>2</sup>boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften skall täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

### *Föreningens skattemässiga status*

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Sekant Fastighetservice om teknisk förvaltning. Föreningen har tecknat avtal om fastighetskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Sekant Fastighetservice.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kr per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Bredablick AB om ekonomisk förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags datum inte märkt av någon påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Under året har en medlem fått sin bostadsrätt såld genom kronofogden. Årsavgiften för den lägenheten kommer därför att betalas in under 2022.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 420 000 kronor (2 130 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 475 400 000.

Under året har 20 (24) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 208 (207).

#### *Styrelse*

Styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021 haft följande sammansättning:

John Karlsson	Ledamot	Ordförande
Alexander Weinhagen	Ledamot	
Olov Petrén	Ledamot	
Roger Karlsson	Ledamot	
Elin Viktor	Ledamot	
Bilian Assenov	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Gertrud Andersson Wennér som ledamot och Annebell Larsson som suppleant.

Styrelsen under året hållit 14 (15) st. protokollförda sammanträden.

För styrelseledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolag Trygg Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Alexander Larsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Maria Danckler      Suppleant

*Valberedning*

Ingemar Andersson      Sammankallande

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 december 2016.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 422	6 951	1 160
Resultat efter finansiella poster, tkr	-232	577	121
Soliditet (%)	78,1	77,8	77,2
Lån per kvm boarea, kr	11 458	11 697	11 936
Lån per kvm boarea och lokalarea kr	11 340	11 576	11 812
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	52 138	52 980	53 278
Fastighetens belåningsgrad (%)	21,8	22,1	22,4
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,0	1,0	0,9

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	175 227 000	193 673 000	56 245	64 463	576 626
Disposition av föregående års resultat:			270 480	306 146	-576 626
Årets resultat					-231 638
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>175 227 000</b>	<b>193 673 000</b>	<b>326 725</b>	<b>370 609</b>	<b>-231 638</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel::

Balanserad vinst	370 609
årets förlust	-231 638
<b>Totalt</b>	<b>138 971</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeedlig reservering	270 480
Balanseras i ny räkning	-131 509
<b>Totalt</b>	<b>138 971</b>

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

Resultaträkningen år 2021 avser perioden 2021-01-01--2021-12-31

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 421 736	6 951 164
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 018
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 421 736</b>	<b>6 955 182</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 294 639	-1 975 712
Övriga externa kostnader	5	-526 928	-492 046
Personalkostnader	6	-187 666	-203 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 681 436	-2 661 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 690 669</b>	<b>-5 332 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>731 067</b>	<b>1 622 219</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		396	890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-963 101	-1 046 483
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-962 705</b>	<b>-1 045 593</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-231 638</b>	<b>576 626</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-231 638</b>	<b>576 626</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-231 638</b>	<b>576 626</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	470 076 584	472 738 292
Inventarier, verktyg och installationer	8	176 906	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>470 253 490</b>	<b>472 738 292</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>470 253 490</b>	<b>472 738 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 694	8 132
Övriga fordringar	9	1 441 992	1 340 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 877	124 309
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 543 563</b>	<b>1 472 481</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		874 766	860 663
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>874 766</b>	<b>860 663</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 418 329</b>	<b>2 333 144</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>472 671 819</b>	<b>475 071 436</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		368 900 000	368 900 000
Fond för yttre underhåll		326 725	56 245
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>369 226 725</b>	<b>368 956 245</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		370 609	64 463
Årets resultat		-231 638	576 626
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>138 971</b>	<b>641 089</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>369 365 696</b>	<b>369 597 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	75 615 000	77 035 000
Övriga skulder		50 400	50 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 665 400</b>	<b>77 085 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 625 000	27 335 000
Leverantörsskulder		109 973	95 279
Skatteskulder		52 980	52 980
Övriga skulder	12	7 436	4 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	845 334	900 739
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 640 723</b>	<b>28 388 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>472 671 819</b>	<b>475 071 436</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid fördelning mellan byggnad och mark används den beräkningsgrund av SCB:s statistik över produktionskostnader eller taxeringsvärde som ger lägst byggnadsvärde.

##### *Avskrivningsprincip*

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid linjär avskrivningsplan tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### **Övrigt**

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	5 255 389	5 775 849
Hyror bostäder	18 300	30 900
Hyror lokaler	138 712	148 800
Hyror garage och parkeringsplatser	525 476	524 526
Tillvalsavgifter	351 120	353 099
Värme och varmvatten	66 109	114 615
Övr ersättning fr hyresgäster, ej moms	0	3 375
Hysesintäkter, lokaler, ej moms	16 800	0
Andrahandsuthyrning	8 872	0
Övriga fakturerade kostnader, moms	17 958	0
Elförbrukning moms	1 738	0
Öres- och kronutjämning	-19	0
Övriga intäktskorrigeringar, ej moms	21 280	0
	<b>6 421 735</b>	<b>6 951 164</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
Intäkt entreprenören enligt avtal	0	4 018
	<b>0</b>	<b>4 018</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	132 925	159 564
Fastighetsskötsel utöver avtal	105 955	32 450
Fastighetsskötsel utemiljö	46 395	11 437
Snöröjning och sandning	43 356	8 248
Städ enligt avtal	55 492	22 142
Städ utöver avtal	28 860	455
Entrémattor	24 292	0
Reparation/underhåll av hissar	61 852	21 749
Reparation/underhåll av garage/p-platser	0	17 118
Reparation av gemensamma utrymmen	0	92 523
Underhåll av gemensamma utrymmen	0	15 055
Elavgifter för drivkraft och belysning	315 706	259 531
Värme	506 687	371 265
Vatten	327 334	293 785
Avfallshantering	205 399	181 204
Fastighetsförsäkring	59 000	95 848
Digitala tjänster, Telia bredband & TV	367 544	340 359
Fastighetsskatt	0	52 980
Besiktning	4 920	0
Bevakningskostnader	1 124	0
Reparation/underhåll av bostäder	1 500	0
Reparation/underhåll av installationer	150	0
Reparation/underhåll övrigt	1 541	0
Grovavfall	3 782	0
Övriga kostnader	825	0
	<b>2 294 639</b>	<b>1 975 713</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Serviceavtal	98 228	56 953
Entreprenör enl avtal	0	1 286
Förbrukningsinventarier	95 945	73 496
Förbrukningsmaterial	48 847	9 880
Inkasso och KFM-avgifter	0	223
Kontorsmateriel	0	1 242
Telekommunikation	0	10 539
Porto	0	423
Hyses- och kundförluster	0	-82
Revisionsarvode	28 752	31 186
Bolagsstämma/ års- el föreningsstämma	0	1 100
Möteskostnad	30 048	11 019
Ekonomisk förvaltning	153 507	152 637
Extra debitering ekonomisk förvaltning	9 995	624
Grundavtal teknisk förvaltning	45 999	56 134
Övriga förvaltningskostnader	700	2 000
Mätningkostnader	0	17 768
IT-tjänster	0	2 485
Konsultarvoden	0	38 920
Bankkostnader	4 147	3 921
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	8 807
Övriga externa kostnader	2 240	11 485
Medlems- o föreningsavgifter, avdragsgil	8 520	0
	<b>526 928</b>	<b>492 046</b>

## Not 6 Personalkostnader

Följande ersättningar har utgått:

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvode	142 800	152 075
Sociala avgifter	44 866	51 422
	<b>187 666</b>	<b>203 497</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 400 000	475 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>475 400 000</b>	<b>475 400 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 661 708	
Årets avskrivningar	-2 661 708	-2 661 708
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 323 416</b>	<b>-2 661 708</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>470 076 584</b>	<b>472 738 292</b>
Taxeringsvärden byggnader	168 838 000	168 838 000
Taxeringsvärden mark	82 460 000	82 460 000
	<b>251 298 000</b>	<b>251 298 000</b>
Bokfört värde byggnader	314 080 579	316 742 287
Bokfört värde mark	155 996 005	155 996 005
	<b>470 076 584</b>	<b>472 738 292</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	196 634	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 634</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-19 728	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 728</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>176 906</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	60 769	12 494
Klientmedelskonto	1 381 223	1 327 546
	<b>1 441 992</b>	<b>1 340 040</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiserade leverantörsfakturor	85 877	71 554
Värme och varm vatten	0	44 235
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	0	8 520
	<b>85 877</b>	<b>124 309</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	1,23	2027-12-01	51 830 000	52 540 000
Handelsbanken	0,82	2023-12-01	25 205 000	25 915 000
Handelsbanken*	0,48	2022-12-01	25 205 000	25 915 000
Kortfristig del av lång skuld			-26 625 000	-27 335 000
			<b>75 615 000</b>	<b>77 035 000</b>

Verksamhetsår	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	1 420 000	2 130 000
Lån som omförhandlas nästa år	25 205 000	25 915 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	26 625 000	27 335 000
Långfristig del av föreningens lån	75 615 000	77 035 000

\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 24 495 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 590 000kr.

## Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Redovisningskonto för moms	7 436	4 704
	<b>7 436</b>	<b>4 704</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupet revisionsarvode	30 000	31 186
Upplupet styrelsearvode	71 401	70 950
Förutbetalda hyresintäkter	494 739	531 662
Upplupna räntekostnader	80 095	82 087
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	23 877	22 292
Fastighetsskötsel	19 353	20 682
Elavgifter	35 213	25 772
Fjärrvärme	78 826	70 120
Övriga förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	11 830	0
Bankkostnader	0	407
Städning	0	6 287
Reparationer	0	17 514
Tillgodo	0	20 613
Gemensamhetsanläggning	0	1 167
	<b>845 334</b>	<b>900 739</b>



**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	106 500 000	106 500 000
	<b>106 500 000</b>	<b>106 500 000</b>

Malmö den

John Karlsson  
Ordförande

Alexander Weinhagen  
Ledamot

Roger Karlsson  
Ledamot

Elin Viktor  
Ledamot

Olov Petré  
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2022 20:57

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 11.05.2022 16:26

DOCUMENT ID:

ryg3vBKLq

ENVELOPE ID:




Hkk2vSKIc-ryg3vBKLq

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Varvet.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John Petter Karlsson	 Signed	11.05.2022 18:18	eID	Swedish BankID (DOB: 15/09/1987)
2. Alexander Petter Weinhausen	 Signed	11.05.2022 19:02	eID	Swedish BankID (DOB: 24/07/1985)
3. ROGER KARLSSON	 Signed	11.05.2022 19:13	eID	Swedish BankID (DOB: 27/09/1983)
4. ELIN VIKTOR	 Signed	11.05.2022 19:20	eID	Swedish BankID (DOB: 30/09/1991)
5. Carl Olov Peter Petré	 Signed	11.05.2022 19:24	eID	Swedish BankID (DOB: 26/10/1984)
6. Nils Hartwig Alexander Larsson	 Signed	11.05.2022 20:57	eID	Swedish BankID (DOB: 04/12/1985)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2021

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Bostadsrättsföreningen Varvet för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2022, den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556067-4276 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Hartwig Alexander  
Larsson

Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor

***2022-05-11 18:58:16 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post