

Brf Tjorven 1

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Tjorven 1

769629-0027

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tjorven 1, 769629-0027, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
David Losell	Ordförande	2024
Robin Pettersson	Ledamot	2024
Rebeka Krumpacnik	Ledamot	2024
Husain Mosleh	Ledamot	2024
Jessica Winberg	Suppleant	2024
Paul Bjarnevik	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor

Valberedning
Styrelsen

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Tjorven 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adresser är Bullerbygatan 95, 97, 99, 101, 103 och 105.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 32 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	12	4

Total tomtarea:	5 644 kvm
Total bostadsarea:	2 424 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 189 kvm
- varav hyresrättsarea:	235 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bahnhof	Bredband
Tele2	Kabel-TV
TR Miljöservice	Städning
Skog & Grönyttjänst i Skåne	Trädgårdsskötsel
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme, service värme
Örestads Bevakning	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värme
IMD Sverige	Mätning IMD
Ragn-Sells	Avfallshantering

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 278 045 kr och planerat underhåll för 440 627 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-08-29 av Sustend och har uppdaterats under 2020. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 744 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 307 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2023.

Styrelsens ord

Under året 2023 har föreningen gjort en del underhåll. Målning av fasadpaneler på miljörum, förråd och cykelförråd har gjorts. Staket längst parkering har bytts ut och målats. Underhållsspolning av samtliga rör i fastigheten har gjorts. Styrelsen arrangerade en städdag under sommaren då flertal medlemmar hjälptes åt att se över grönytorna och mindre underhåll såsom justering av dörrar, spolning och impregnering av förrådsdörrar.

Föreningen har tecknat ett nytt grönserviceavtal. Utöver det så har föreningen sett över säkerheten i området och kommer inom kort få upp kameraövervakning. Slutligen har föreningen en planerad försäljning av en av tre hyresrätter, vilket kommer gynna föreningen ekonomiskt genom att amortera av lån i 2024.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 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 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning för el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 512	2 369	2 218	2 214
Resultat efter finansiella poster	-746	-330	-836	-30
Förändring av underhållsfond	303	132	-263	541
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-416	171	60	62
Sparande kr / kvm	135	323	272	293
Soliditet (%)	55	56	55	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	907	819	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	-79	-76	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	827	737	719	708
Bostadshyra kr / kvm	1 517	1 686	1 683	1 683
Driftskostnad, kr / kvm	431	375	356	304
Energikostnad, kr / kvm	194	173	170	151
Ränta, kr / kvm	220	164	163	211
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	307	253	248	243
Lån, kr / kvm	12 517	12 702	12 888	13 073
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	13 860	14 066	-	-
Räntekänslighet (%)	15	17	-	-
Snittränta (%)	1,75	1,29	1,27	1,62

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 lån 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 208 343	1 390 815	-3 060 413	-329 833
Disposition enligt föreningsstämma			-329 833	329 833
Avsättning till underhållsfond		744 000	-744 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-440 627	440 627	
Årets resultat				-745 787
Vid årets slut	41 208 343	1 694 188	-3 693 619	-745 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 390 246
Årets resultat före fondförändring	-745 787
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-744 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	440 627
Summa över/underskott	-4 439 406

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 439 406
----------------------------	------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 307 432	2 119 165
Övriga rörelseintäkter	3	204 907	249 437
Summa rörelseintäkter		2 512 339	2 368 602
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 763 205	-1 419 140
Övriga externa kostnader	7	-163 147	-145 565
Personalkostnader	8	-177 417	-106 341
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-632 502	-632 502
Summa rörelsekostnader		-2 736 271	-2 303 548
Rörelseresultat		-223 932	65 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 267	2 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 122	-397 452
Summa finansiella poster		-521 855	-394 887
Resultat efter finansiella poster		-745 787	-329 833
Årets resultat		-745 787	-329 833

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	68 626 472	69 258 974
Summa materiella anläggningstillgångar		68 626 472	69 258 974
Summa anläggningstillgångar		68 626 472	69 258 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 888	10 232
Övriga fordringar		21 823	8 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	165 503	115 884
Summa kortfristiga fordringar		190 214	135 000
Kassa och bank	12	692 822	1 125 239
Summa omsättningstillgångar		883 036	1 260 239
SUMMA TILLGÅNGAR		69 509 508	70 519 213

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 208 343	41 208 343
Underhållsfond		1 694 188	1 390 815
Summa bundet eget kapital		42 902 531	42 599 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 693 619	-3 060 413
Årets resultat		-745 787	-329 833
Summa fritt eget kapital		-4 439 406	-3 390 246
Summa eget kapital		38 463 125	39 208 912
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	18 780 000	23 920 000
Summa långfristiga skulder		18 780 000	23 920 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	11 560 000	6 870 000
Leverantörsskulder		157 831	100 608
Övriga skulder		-2 106	4 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	550 658	414 961
Summa kortfristiga skulder		12 266 383	7 390 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 509 508	70 519 213

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-223 932	65 054
Avskrivningar	632 502	632 502
	408 570	697 556
Erhållen ränta	10 267	2 565
Erlagd ränta	-532 122	-397 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-113 285	302 669
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-55 214	-55 241
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	186 082	-27 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 583	220 356
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 420 000	5 000 000
Amortering av låneskulder	-6 870 000	-5 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-450 000
Årets kassaflöde	-432 417	-229 644
Likvida medel vid årets början	1 125 239	1 354 883
Likvida medel vid årets slut	692 822	1 125 239

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 811 304	1 612 270
Hyror bostäder	356 587	396 204
Hyror p-platser/garage	139 541	110 691
Summa	2 307 432	2 119 165

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	59 892	62 403
Vatten	39 849	57 073
El	73 978	105 245
Överlåtelseavgifter	6 460	10 764
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 226	-
Övriga intäkter	20 502	13 952
Summa	204 907	249 437

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	2 275	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	377	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 016	2 047
Övrigt, gemensamma utrymmen	31 788	-
Värme, installationer	21 225	-
Ventilation, installationer	5 406	9 818
Tele/TV/porttelefon, installationer	21 391	-
Hiss	-	3 275
Övriga installationer	2 531	-
Huskropp	99 180	6 364
Markytor	-	4 514
Vattenskador	87 856	-
Klottersanering	-	2 494
Övrigt	-	-
Summa	278 045	28 512

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 065	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	363 363	-
VA & sanitet, installationer	25 050	-
Värme, installationer	15 283	-
Huskropp, fasader	22 866	480 862
Summa	440 627	480 862

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	228 080	218 192
Besiktningsskostnader	31 681	5 258
Bevakningskostnader	-	1 869
Snöröjning	21 094	13 701
Serviceavtal	26 598	39 208
Förbrukningsmaterial	18 915	4 505
Övriga utgifter för köpta tjänster	29 103	1 260
El	255 964	248 420
Uppvärmning	110 647	87 173
Vatten och avlopp	104 364	84 644
Avfallshantering	60 701	46 568
Försäkringar	44 318	43 417
Systematiskt brandskyddsarbete	24 029	29 276
Hyressättningsavgift	332	332
Kabel-TV	28 522	25 760
Bredband	60 185	60 183
Summa	1 044 533	909 766

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 122	-
Kontorsmateriel och trycksaker	400	4 955
Tele och post	2 160	2 080
Förvaltningskostnader	105 029	97 222
Revision	18 344	21 656
Jurist- och advokatkostnader	11 034	13 493
Bankkostnader	350	1 413
IT-tjänster	3 221	3 148
Övriga externa tjänster	6 688	-
Övriga externa kostnader	799	1 598
Summa	163 147	145 565

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	135 000	82 110
Summa	135 000	82 110
Sociala avgifter	42 417	24 231
Summa	177 417	106 341

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	632 502	632 502
Summa	632 502	632 502



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 250 204	63 250 204
-Mark	10 541 701	10 541 701
Utgående anskaffningsvärden	73 791 905	73 791 905
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 532 931	-3 900 429
	-4 532 931	-3 900 429
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
 Utgående avskrivningar	-5 165 433	-4 532 931
 Redovisat värde	68 626 472	69 258 974
 <i>Varav</i>		
Byggnader	58 084 771	58 717 273
Mark	10 541 701	10 541 701
 Taxeringsvärden		
Bostäder	44 600 000	44 600 000
Totalt taxeringsvärde	44 600 000	44 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	44 020	44 161
Förutbetalda kostnader	121 483	71 723
Summa	165 503	115 884

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	692 822	1 123 213
Sparkonto SBAB	-	2 026
Summa	692 822	1 125 239

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 560 000	6 870 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 780 000	23 920 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	30 340 000	30 790 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	30 340 000	30 790 000
Summa	30 340 000	30 790 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,71 %	2024-09-10	5 000 000	-	-	5 000 000
Handelsbanken	1,89 %	Löst	6 730 000	-	6 730 000	-
Handelsbanken	1,15 %	2027-10-30	9 220 000	-	60 000	9 160 000
Handelsbanken	0,87 %	2025-10-30	9 840 000	-	80 000	9 760 000
Handelsbanken*	4,75 %	2024-10-30	-	3 210 000	-	3 210 000
Handelsbanken**	4,80 %	2024-01-30	-	3 210 000	-	3 210 000
Summa			30 790 000	6 420 000	6 870 000	30 340 000

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

** Lånet ligger rörligt 3 månader. Nästa omläggning sker 2024-04-30.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	177 418	93 098
Upplupna räntekostnader	83 643	53 140
Förutbetalda intäkter	188 147	204 848
Upplupna revisionsarvoden	20 500	21 656
Upplupna driftskostnader	80 950	42 219
Summa	550 658	414 961

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000



Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

David Losell
Styrelseordförande

Robin Pettersson

Rebeka Krumpacnik

Husain Mosleh

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

Erik Maurtizon
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 09:27AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
660D6FAA85BD2
APR 05 2024 09:27AM



Apr 03 2024 05:11PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2024 10:07PM	David Losell granskade dokumentet:
Apr 04 2024 10:19PM	 DAVID LOSELL signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:03AM	Robin Pettersson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:04AM	 ROBIN PETERSSON signerade dokumentet
Apr 03 2024 06:09PM	Husain Mosleh granskade dokumentet:
Apr 03 2024 06:50PM	 Husain Naser Musleh signerade dokumentet
Apr 04 2024 10:02PM	Rebeka Krumpacnik granskade dokumentet:
Apr 04 2024 10:02PM	 REBEKA KRUMPACNIK signerade dokumentet
Apr 03 2024 07:49PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:27AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:27AM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tjorven 1, org. nr. 769629-0027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjorven 1 för år 2023.

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 2023 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 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tjorven 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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
- 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 09:27AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
660D6F3F6F8C5
APR 05 2024 09:27AM

Registrerade händelser

Apr 03 2024 05:02PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2024 07:49PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:27AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:27AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 annan 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 föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. 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 bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för 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 auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

