

Bostadsrättsföreningen Tjorven 1

Årsredovisning 2021



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Tjorven 1

769629-0027

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tjorven 1, 769629-0027, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

John George
Toni Bockarovski
Jessica Winberg
Charlotte Risell
Maria Regen
Sabina Larsson

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2022
2022
2022
2023
Flyttat och avgick oktober 2021
Flyttat och avgick januari 2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor

Valberedning

Jonny Augustsson

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Tjorven 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnadenerna 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:	5644 kvm
Total bostadsarea:	2424 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2189 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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Bahnhof	Bredband
Tele 2	Kabel-TV
Tr Miljöservice	Städning
Elledals Fastighets Service	Trädgårdsskötsel
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 133 kr och planerat underhåll för 863 898 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 (fd Bredablick Fastighetspartner) och har uppdaterats under 2021. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 601 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 248 kr per kvm.

Under 2021 har följande underhåll utförts:

Tvätt och målning av huskroppar och balkonger har gjorts. Murket och dåligt trä har bytts ut på balkongreglar. Undersida av balkonger och trappor utomhus har målats. Kostnaden för detta har tagits från föreningens yttre fond.

Tvätt av stenplattorna på gångarna samt trappor och stödmurar. Sedumtaken på förråden och miljöhuset har gödslats. Som en del av det systematiska brandskyddsarbetet har en besiktning utförts. Besiktning av hissar har genomförts.

2022 planeras endast mindre underhållsarbete. Den årliga besiktning som en del av systematiskt brandskyddsarbete, besiktning av hissar samt sanering av sopkärl.

2023 planeras underhåll av övrigt trä med tvätt och målning av förråd, cykelskjul och miljöhus och staket. Grusgångar ska kompletteras med grus. Balkonger ska funktionsbesiktigas. Tvättning av stenplattor på innergård. Tvätt av sopkärl kommer att göras samt den årliga besiktningen av hissarna.

2024 planeras endast mindre underhållsarbete. Den årliga besiktning som en del av systematiskt brandskyddsarbete, besiktning av hissar samt sanering av sopkärl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2021. Styrelsen hade före stämman 4 möte med förra styrelsen samt har efter stämman haft 7 protokollförda möten med nuvarande styrelse. Totalt 11 protokollförda möten under 2021.

Föreningen har infört kollektivt bredband, vilket innebär att alla lägenheter betalar en låg fast månadskostnad för snabbare internet.

Förslaget från styrelsen om att byta till bostadsrätternas mönsterstadgar röstades igenom vid årsmöte och har sedan dess tillämpats.

Styrelsen beslutade att sluta med tillsyn av lägenhet då styrelsen ansåg att det inte skapade något särskilt mervärde och var relativt tidskrävande för styrelsemedlemmar då detta krävde insatser under arbetstid.

Under 2022 kommer styrelsen arbeta vidare med att följa budgeten för 2022 samt att uppdatera underhållsplanen för 2023.

Föreningen har bytt ut leverantör för trädgårdsskötsel till Elledals Fastighets Service AB. Rabatter har fixats till och växter har planterats runt om fastigheterna för att skapa en trevligare miljö.

Elavtal har tecknats med E.ON precis innan chockhöjningen av elen här i södra Sverige och gäller i två år fram till 2023-10-31. Justering av IMD el priset har gjorts till boende utefter nytt pris från E.ON.

Förening har bytt revisor till Erik Mauritzson på Ernst & Young AB.

Ekonomi

Föreningens lån uppgår till 31 240 000 kr på bokslutsdagen. Ett av föreningens lån villkors -ändrades 2021-09-21. Tidigare ränta 1,69 % blev istället 0,39 % på 1 års bindningstid. Föreningens lån har olika bindningstider för att sprida riskerna för ev. räntehöjningar. Årlig amortering av lånen görs med 450 000 kr.

Föreningen har ett lån som villkorsändras 2022-08-30.

Föreningen höjde avgifterna med 2 % enligt budgetförslaget. Styrelsen är av åsikten att höjning bör ske med 2 % varje år för att följa index för kostnaderna och därmed undvika större höjningar enskilda år. Planerad höjning med 2 % även för 2022.

Föreningens ekonomi är stabil.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 41 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 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 218	2 214	2 072	2 079
Resultat efter finansiella poster	-836	-30	-367	-341
Förändring av underhållsfond	-263	541	443	85
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	60	62	-177	207
Soliditet %	55	56	55	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	719	708	653	686
Driftskostnad, kr / kvm	356	304	305	341
Ränta, kr / kvm	163	211	243	240
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	248	243	221	83
Lån, kr / kvm	12 888	13 073	13 226	13 808
Snittränta (%)	1,27	1,62	1,83	1,74

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 208 343	1 521 575	-2 324 836	-30 422
Disposition enligt föreningsstämma			-30 422	30 422
Avsättning till underhållsfond		601 000	-601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-863 898	863 898	
Årets resultat				-835 915
Vid årets slut	41 208 343	1 258 677	-2 092 360	-835 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 355 258
Årets resultat före fondförändring	-835 915
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-601 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	863 898
Summa över/underskott	-2 928 275

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 928 275
-----------------------------------	-------------------

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 082 096	2 058 036
Övriga rörelseintäkter	3	135 358	156 384
Summa rörelseintäkter		2 217 454	2 214 420
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 784 336	-871 063
Övriga externa kostnader	7	-137 445	-138 731
Personalkostnader	8	-106 345	-92 526
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-632 502	-632 502
Summa rörelsekostnader		-2 660 628	-1 734 822
Rörelseresultat		-443 174	479 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 104	2 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 845	-512 515
Summa finansiella poster		-392 741	-510 020
Resultat efter finansiella poster		-835 915	-30 422
Årets resultat		-835 915	-30 422

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	69 891 476	70 523 978
Summa materiella anläggningstillgångar		69 891 476	70 523 978
Summa anläggningstillgångar		69 891 476	70 523 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 758	39 536
Övriga fordringar		4 160	1 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 841	46 822
Summa kortfristiga fordringar		79 759	87 968
Kassa och bank	12	1 354 883	1 891 484
Summa omsättningstillgångar		1 434 642	1 979 452
SUMMA TILLGÅNGAR		71 326 118	72 503 430

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 208 343	41 208 343
Underhållsfond		1 258 677	1 521 575
Summa bundet eget kapital		42 467 020	42 729 918
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 092 360	-2 324 836
Årets resultat		-835 915	-30 422
Summa fritt eget kapital		-2 928 275	-2 355 258
Summa eget kapital		39 538 745	40 374 660
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	25 790 000	26 240 000
Summa långfristiga skulder		25 790 000	26 240 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 450 000	5 450 000
Leverantörsskulder		93 856	44 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	453 517	394 319
Summa kortfristiga skulder		5 997 373	5 888 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 326 118	72 503 430

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-443 173	479 598
Avskrivningar	632 502	632 501
	189 329	1 112 099
Erhållen ränta	3 104	2 495
Erlagd ränta	-395 845	-512 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-203 412	602 079
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	8 208	4 286
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	108 603	-66 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86 601	540 286
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	10 000 000
Amortering av låneskulder	-5 450 000	-10 370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-370 000
Årets kassaflöde	-536 601	170 286
Likvida medel vid årets början	1 891 484	1 721 198
Likvida medel vid årets slut	1 354 883	1 891 484

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 572 821	1 549 584
Hyror bostäder	395 466	393 252
Hyror p-platser/garage	113 809	115 200
Summa	2 082 096	2 058 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten	42 639	41 938
Ei	72 756	62 550
Överlåtelseavgifter	4 739	4 672
Övriga intäkter	15 224	47 224
Summa	135 358	156 384

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	1 169	38 540
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 712	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	14 518
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 100
VA & sanitet, installationer	13 814	22 878
Värme, installationer	6 409	1 409
Ventilation, installationer	11 401	-
El, installationer	3 101	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 738
Övriga installationer	4 228	-
Huskropp	-	6 347
Markytor	-	1 100
Vattenskador	11 299	-2 855
Övrigt	-	1 420
Summa	58 133	86 195

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
VA & sanitet, installationer	-	12 500
Övriga installationer	17 875	-
Huskropp, tak	275	35 156
Huskropp, fasader	813 498	-
Markytor	32 250	-
Summa	863 898	47 656

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning	89 285	84 620
Fastighetsförvaltning utöver avtal	110 113	63 000
Städning	47 625	51 250
Besiktningsskostnader	10 859	5 450
Snöröjning	13 563	600
Serviceavtal	20 622	13 679
Förbrukningsmaterial	26 732	19 578
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 680	9 898
El	230 155	220 255
Uppvärmning	98 822	75 316
Vatten och avlopp	82 182	77 652
Avfallshantering	46 473	46 589
Försäkringar	38 394	32 592
Systematiskt brandskyddsarbete	11 606	11 292
Hyressättningsavgift	-	332
Kabel-TV	25 194	25 108
Summa	862 305	737 212

Not 7 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	3 334	3 666
Tele och post	1 783	1 705
Ekonomisk förvaltning	74 396	71 551
Övriga förvaltningskostnader	18 343	16 951
Revision	16 375	22 500
Jurist- och advokatkostnader	15 230	2 053
Bankkostnader	914	1 023
IT-tjänster	5 100	2 115
Övriga externa tjänster	1 171	6 000
Övriga externa kostnader	800	11 167
Summa	137 445	138 731

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	80 920	70 950
Valberedning	-	999
Summa	80 920	71 949
Sociala avgifter	25 425	20 577
Summa	106 345	92 526

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	632 502	632 502
Summa	632 502	632 502

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-3 267 927	-2 635 425
	-3 267 927	-2 635 425
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
Utgående avskrivningar	-3 900 429	-3 267 927
 Redovisat värde	69 891 476	70 523 978
 <i>Varav</i>		
Byggnader	59 349 775	59 982 277
Mark	10 541 701	10 541 701
 Taxeringsvärden		
Bostäder	40 200 000	40 200 000
Totalt taxeringsvärde	40 200 000	40 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	49 841	46 822
Summa	49 841	46 822

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	624 377	789 030
Transaktionskonto SBAB	730 506	1 102 454
Summa	1 354 883	1 891 484

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 450 000	5 450 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 810 000	16 640 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 980 000	9 600 000
Summa	31 240 000	31 690 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	31 240 000	31 690 000
Summa	31 240 000	31 690 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,69 %	Löst	5 000 000	-	5 000 000	-
SBAB	0,39 %	2022-08-30	-	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek	1,89 %	2023-10-30	7 350 000	-	310 000	7 040 000
Stadshypotek	0,87 %	2025-10-30	10 000 000	-	80 000	9 920 000
Stadshypotek	1,15 %	2027-10-30	9 340 000	-	60 000	9 280 000
Summa			31 690 000	5 000 000	5 450 000	31 240 000

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	107 912	94 241
Upplupna räntekostnader	54 347	55 555
Förutbetalda intäkter	212 050	176 705
Upplupna revisionsarvoden	16 250	20 500
Upplupna driftskostnader	62 958	47 318
Summa	453 517	394 319

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Malmö, 2022- -

John George
Styrelseordförande

Toni Bockarovski

Jessica Winberg

Charlotte Risell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2021 Tjorven 1

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 11 2022 09:30PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 624D4085E5B8E
APR 11 2022 09:30PM

Registrerade händelser

Apr 06 2022 09:43AM	Mustafa El-Chami skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 07 2022 07:27AM	John George granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1301228/624d44bb5b606	IP ADDRESS 79.136.34.232
Apr 07 2022 07:53AM	 JOHN GEORGE signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3798 Long 17.0344</i> <i>Signerad med: BankID (989a5752-d987-42bd-b11f-ef1f8b2a43f0)</i>	IP-ADDRESS 79.136.34.232
Apr 06 2022 10:20AM	Charlotte Risell granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1301229/624d44bd97ace	IP ADDRESS 51.124.61.85
Apr 06 2022 10:23AM	 CHARLOTTE RISELL signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (bb11035a-fe00-4d40-9e63-1fbef5342aa8)</i>	IP-ADDRESS 94.234.106.130
Apr 06 2022 09:59AM	Toni Bockarovski granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1301232/624d44c3e4ad6	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 09 2022 10:28PM	 Toni Bockarovski signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 65.8276 Long 21.6958</i> <i>Signerad med: BankID (468b86d2-d4e9-4ef2-9697-6336e9b66c4e)</i>	IP-ADDRESS 79.136.34.241
Apr 11 2022 08:50PM	Jessica Winberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1301233/624d44c5b16f7	IP ADDRESS 94.234.41.199
Apr 11 2022 08:56PM	 JESSICA WINBERG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (1ee082c4-cba8-4cd5-a31a-ea2e0260485e)</i>	IP-ADDRESS 94.234.41.199
Apr 11 2022 09:29PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1301234/624d44c7c5239	IP ADDRESS 147.161.188.114
Apr 11 2022 09:30PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (8ebc8553-e54b-4bdd-98e0-130d459374cd)</i>	IP-ADDRESS 85.24.130.243
Apr 11 2022 09:30PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 624d4085e5b8e har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjörven 1 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 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 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.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23/4 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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. 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 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.



Building a better
working world

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 2021 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 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
- 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

Revisionsberättelse Tjorven 1

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 12 2022 08:56AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 625518094DD05
APR 12 2022 08:56AM

Registrerade händelser

Apr 12 2022 08:12AM	Mustafa El-Chami skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 12 2022 08:56AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1312004/625518308d79e	IP ADDRESS 94.234.37.183
Apr 12 2022 08:56AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (cd1243a5-ba52-4deb-ab17-fc9c2971d5d8)</i>	IP-ADDRESS 94.234.37.183
Apr 12 2022 08:56AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 625518094dd05 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäker 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

