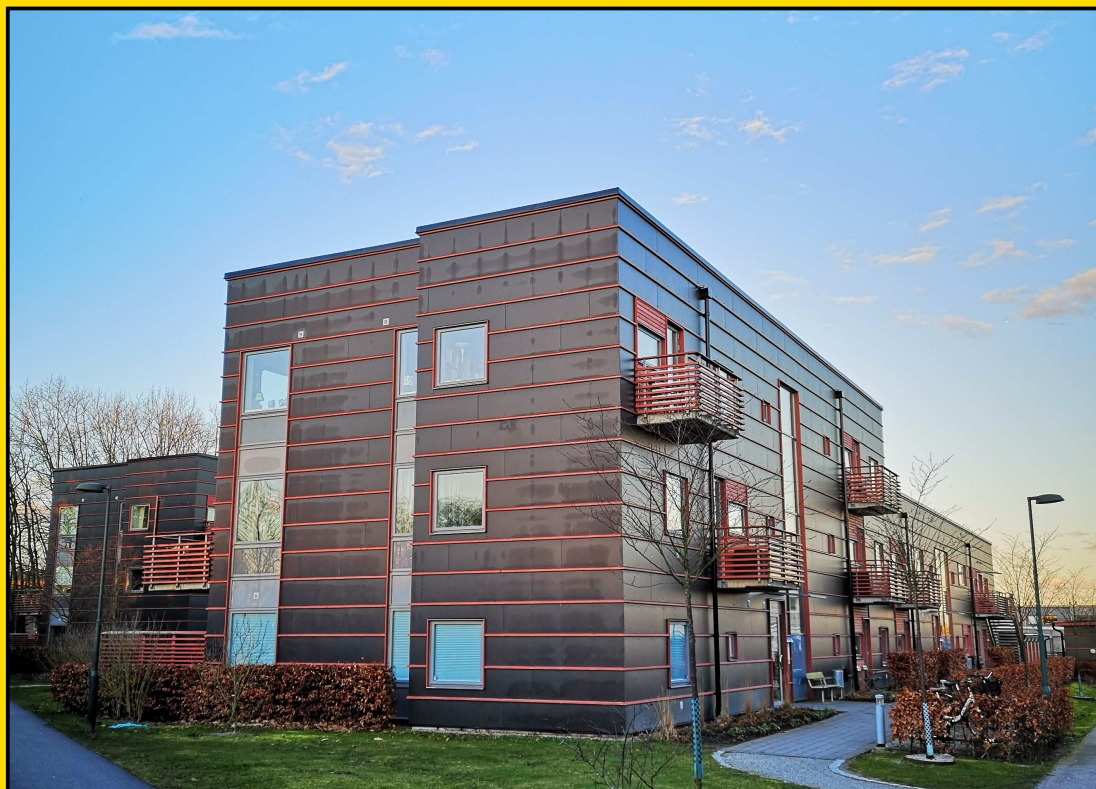


Bostadsrättsföreningen Tjorven 1

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Tjorven 1
769629-0027
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tjorven 1, 769629-0027, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 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

Toni Bockarovski	Ordförande	2019
Johan Olsson (avgått)	Ledamot	2019
Ladde Panek (avgått)	Ledamot	2019
Niklas Nordlund	Ledamot	2020
Bo Andreasson	Ledamot	2019

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Jonny Augustsson		2019
------------------	--	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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, 212 45 Malmö.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter samt 32 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	16	12	4	0	0

Total tomtarea: 5644 kvm

Total bostadsarea: 2424 kvm

- varav bostadsrättsarea: 2134 kvm

- varav hyresrättsarea: 290 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Tr Miljöservice AB
Com Hem
E.ON
E.ON
Örestads Bevakning
Ragn-Sells
NOMOR
KONE

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Städning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
Återvinning
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 129 867 kr och planerat underhåll för 51 928 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 200 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 83 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Det händer en hel del även i en liten förening. Nedan är en del saker som styrelsen arbetat med under 2018.

Under 2018 har styrelsen arbetat väldigt mycket med 5 års garanti besiktningen av föreningens fastighet. Tack vare den förre styrelseledamoten och ordförande Johan Olsson missade vi inte 5 års besiktningen och vi fick en hel del reparationer utförda genom att vi fick igenom det som garantiarbete.

Styrelsens inställning har hela tiden varit att ha ekonomin i åtanke på det vi har gjort för föreningen utan för den sakens skull göra avkall på kvalitén i vårt styrelsearbete. Detta har inneburit att styrelsen sett över de avtal som föreningen hade med olika leverantörer och försökt se ifall styrelsen kunde få till bättre avtal med de berörda.

Styrelsen har under 2018 fått till ett avtal med Presto AB om SBA-systematisk brandskyddsarbete. Styrelsen ska nu med hjälp utav Presto AB vidta åtgärder som behövs för att förebygga och förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

Som boende har du sett att styrelsen börjat informera om vad som skett i föreningen genom att vi har satt upp anslag i trapphusen samt miljöhuset eller via utdelning i era postboxar.

Styrelsen har ordnat med en postbox på adressen Bullerbygatan 105 ifall boende vill lägga in frågor till styrelsen eller om man bara vill lämna någon synpunkt kring vad som sker i föreningen.

Vi har arbetat med att införa varmvattendebitering för boende på Tjorven 1. Diskussion och hjälp att införa detta har vi haft med Techem AB samt Bredablick AB. Avtal har gjorts med Techem AB.

Avtal om snöröjning har TR Miljöservice fått som även har hand om städningen i våra trapphus.

Under 2018 har spolning skett i alla lägenheter. Styrelsen har även bytt ut alla filter som finns bakom elementen.

OVK har vi också hunnit med att göra under 2018, men tyvärr är detta något som föreningen måste göra om då det inte godkänts av entreprenören som utförde kontrollen.

Styrelsen har bundit ett av lånen samt amorterat av på dem, mer information om lånen samt vilka belopp vi amorterat finns i årsredovisningen.

Under 2019 ska styrelsen jobba vidare med att se vilka underhåll som måste göras på fastigheten. Samtidigt ska vi arbeta med att försöka hitta sätt eller åtgärder som innebär att vi kan få ner medlemmarnas kostnader hos Brf Tjorven 1.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skede 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger 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 2019 då avgifterna sänktes med 3 %. I samband med sänkningen infördes individuell debitering av varmvattenförbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 079	2 100	2 267	400
Resultat efter finansiella poster	-341	-191	11	85
Förändring av underhållsfond	85	200	126	126
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	207	642	518	64
Soliditet %	54	53	45	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	686	675	672	3
Driftskostnad, kr / kvm	341	285	282	28
Ränta, kr / kvm	240	257	263	42
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	83	83	52	52
Lån, kr / kvm	13 808	14 596	17 380	18 139
Snittränta (%)	1,74	1,76	1,51	

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 balansomslutning.

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	39 766 843	452 000	-355 587	-190 854
Disposition enligt föreningsstämma			-190 854	190 854
Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-114 719	114 719	
Årets resultat				-341 349
Vid årets slut	39 766 843	537 281	-631 722	-341 349

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-546 441
Årets resultat före fondförändring	-341 349
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 720
Summa över/underskott	-973 070

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-973 070

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 066 045	2 051 050
Övriga rörelseintäkter	3	12 846	49 378
Summa rörelseintäkter		2 078 891	2 100 428
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 007 786	-760 401
Övriga externa kostnader	7	-126 165	-188 403
Personalkostnader	8	-72 362	-86 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-632 502	-632 502
Summa rörelsekostnader		-1 838 815	-1 667 900
Rörelseresultat		240 076	432 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 425	-623 552
Summa finansiella poster		-581 425	-623 382
Resultat efter finansiella poster		-341 349	-190 854
Årets resultat		-341 349	-190 854

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	71 788 982	72 421 484
Summa materiella anläggningstillgångar		71 788 982	72 421 484
Summa anläggningstillgångar		71 788 982	72 421 484
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 502	71 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 587	18 152
Summa kortfristiga fordringar		90 089	89 364
Kassa och bank	12	1 483 470	2 979 086
Summa omsättningstillgångar		1 573 559	3 068 450
SUMMA TILLGÅNGAR		73 362 541	75 489 934

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 766 843	39 766 843
Underhållsfond		537 281	452 000
Summa bundet eget kapital		40 304 124	40 218 843
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-631 722	-355 587
Årets resultat		-341 349	-190 854
Summa fritt eget kapital		-973 071	-546 441
Summa eget kapital		39 331 053	39 672 402
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	33 160 000	35 070 000
Summa långfristiga skulder		33 160 000	35 070 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	310 000	310 000
Leverantörsskulder		199 853	63 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	361 635	373 757
Summa kortfristiga skulder		871 488	747 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 362 541	75 489 934

M

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	240 076	432 528
Avskrivningar	632 502	632 502
	872 578	1 065 030
Erhållen ränta	-	170
Erlagd ränta	-581 425	-623 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	291 153	441 648
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-725	32 495
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	123 956	-123 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 384	351 034
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	5 051 843
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	5 051 843
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-1 910 000	-6 749 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 910 000	-6 749 000
Årets kassaflöde	-1 495 616	-1 346 123
Likvida medel vid årets början	2 979 086	4 325 209
Likvida medel vid årets slut	1 483 470	2 979 086

- (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



Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 464 925	1 369 244
Hyror bostäder	485 978	569 636
Hyror p-platser/garage	115 142	112 170
Summa	2 066 045	2 051 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	6 792	4 480
Övriga intäkter	6 054	7 352
Försäkringssättningar	-	37 546
Summa	12 846	49 378

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	1 056	1 047
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 516	19 787
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 385	-
VA & sanitet, installationer	5 634	3 244
Värme, installationer	10 269	19 744
Ventilation, installationer	17 288	-
El, installationer	525	-
Hiss	2 623	13 744
Övriga installationer	-	2 308
Huskropp	10 575	7 177
Klottersanering	-	1 836
Övrigt	51 996	-
Summa	129 867	68 887

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	26 000	-
Ventilation, installationer	25 928	-
Summa	51 928	-

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	159 093	224 634
Städning	54 688	-
Besiktningskostnader	102 896	2 981
Snöröjning	21 006	15 450
Serviceavtal	6 335	-
Förbrukningsmaterial	11 808	18 340
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 488
El	142 241	130 078
Uppvärmning	159 996	138 927
Vatten och avlopp	74 843	74 280
Avfallshantering	40 688	44 990
Försäkringar	12 094	14 368
Systematiskt brandskyddsarbete	16 057	-
Hyressättningsavgift	-	1 196
Kabel-TV	24 245	23 782
Summa	825 990	691 514

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 206	3 507
Kontorsmateriel och trycksaker	85	-
Tele och post	1 788	1 892
Förvaltningskostnader	78 060	86 030
Revision	17 500	20 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	59 186
Jurist- och advokatkostnader	-	8 750
Bankkostnader	1 250	3 100
Övriga externa tjänster	12 976	1 938
Övriga externa kostnader	1 300	4 000
Summa	126 165	188 403

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	54 200	65 700
Valberedning	999	-
Summa	55 199	65 700
Sociala avgifter	17 163	20 894
Summa	72 362	86 594

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	632 502	632 502
Summa	632 502	632 502

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 250 204	63 250 204
-Mark	10 541 701	10 541 701
	73 791 905	73 791 905
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	73 791 905	73 791 905
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 370 421	-737 919
	-1 370 421	-737 919
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 002 923	-1 370 421
Redovisat värde	71 788 982	72 421 484
<i>Varav</i>		
Byggnader	61 247 281	61 879 783
Mark	10 541 701	10 541 701
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 400 000	32 400 000
Lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	32 400 000	32 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	18 587	18 152
	18 587	18 152

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 483 470	2 026 804
Transaktionskonto Handelsbanken	-	952 282
	1 483 470	2 979 086

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	310 000	310 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 240 000	1 240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	31 920 000	33 830 000
	33 470 000	35 380 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	33 470 000	35 380 000
Summa	33 470 000	35 380 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,89 %	2023-10-30	9 880 000	-	1 910 000	7 970 000
Stadshypotek	1,61 %	2019-10-30	10 500 000	-	-	10 500 000
Stadshypotek	1,97 %	2020-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	1,69 %	2021-09-21	5 000 000	-	-	5 000 000
			35 380 000	-	1 910 000	33 470 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	87 224	87 143
Upplupna räntekostnader	69 694	55 291
Förutbetalda intäkter	151 900	165 785
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna driftskostnader	35 317	48 038
	361 635	373 757

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Eventalförpliktelser

	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

u

Underskrifter

2019-04-07


Toni Bockarovski


Niklas Nordlund


Bo Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



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 2018.

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 2018 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Tjorven 1 för 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2019-04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

