

Bostadsrättsföreningen Tjorven 1

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Tjorven 1
769629-0027
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019.

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. 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Toni Bockarovski	Ordförande	2020
Bo Andreasson	Ledamot	2021
Jessica Winberg	Ledamot	2020
Camilla Bergström	Ledamot	2020
Charlotte Risell	Ledamot	2021
Sabina Larsson	Ledamot	2021
Niklas Nordlund	Ledamot	Avgått

Ordinarie revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Jonny Augustsson	2020
Lejla Dzebo Nordlund	Avgått

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 från och med 2020-01-01 ingår det även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Medlemsinformation

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Com Hem
Tr Miljöservice AB
E.ON
E.ON
Örestads Bevakning
Ragn-Sells
Presto Brandsäkerhet AB
Nömor
Kone AB

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
Återvinning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 139 650 kr och planerat underhåll för 93 050 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 Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 536 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 221 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Driftsättning av vattenmätning
Installation av individuell elmätning
Underhållsspolning
Värmesystemet optimeras

År
2019
2019
2018
2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Gemensamhetsel samt införande av individuell mätning av varmvatten har införts för att få ner kostnaderna för de boende hos Tjorven 1. Fördelarna med elen är att boende endast betalar för sin förbrukning och inte för abonnemangsavgiften eller någon årskostnad. Styrelsen fattade beslut om att binda elpriset på 2 år hos E.ON då den var på en låg nivå vid tillfället. Avläsning av el samt varmvatten sköts av Techem Sverige AB.

Kantlister har i trapporna på båda husen bytts ut och även kompletterats då det saknades kantlister på vissa våningsplan.

Obligatorisk ventilationskontroll blev godkänd under 2019.

Askfat har blivit placerade runt om föreningens område, ett sätt att minska att folk kastar cigarettfimpar i vår närmiljö.

Boendepärm har tagits fram och delats ut. Här delar styrelsen ibland ut dokument som vi ber er sätta in i pärmen.

En av våra hyresgäster har flyttat ut varför föreningen har upplåtit lägenhet 99-1202 till ny medlem.

Ett lån hade villkorsändringsdag per 2019-10-31 och vi amorterade då ner lånet med 1.100.000 kr samt band om räntan på 1,15 % i 8 år. Med detta gjorde vi en sänkning av räntekostnaden på ca 60.000 kr vilket vi istället har utökat vår amortering med per år.

Styrelsen bestämde att föreningen skulle bli medlemmar i Bostadsrätterna då medlemskapet för resterande del av 2019 och hela 2020 var gratis. Här ingår att vi kan få råd och hjälp i olika frågor samt att utbildningar både för styrelse och boende är gratis.

Vi har haft en vattenskada i en av våra lägenheter beroende på en tätning av avloppsröret inte satt på rätt sätt samt att den inte var fast monterad innanför i väggen. Lägenheten är återställd. Styrelsen har lagt mycket tid på att utreda om detta går att driva vidare som fel i byggnationen men får konstatera att det inte går. Styrelsen har varit runt i alla lägenheter för kontroll av handfaten och endast kunna konstatera 2 st lägenheter där vi går vidare med att kontrollera och åtgärda eventuella fel för att undvika en framtida vattenskada. Ett försäkringsbolag har stått för alla kostnader för en försäkringsskada som uppstod inom föreningen. Ingen självrisk har heller landat på föreningen.

Vi har infört möjlighet till att hyra en extra parkeringsplats då det finns några boende som inte nyttjar eller hyr sin parkering. Uppsägningstiden för hyrande och föreningen är 1 mån istället för 3 mån för att säkerställa att ny boende vid ev. försäljning av dessa lägenheter får möjlighet till hyra av sin parkering. Alla parkeringar är per 2019-12-31 uthyrda.

Enligt beslut fattat på årsstämman 2019 har föreningen tecknat en utökad gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring gällande from 2020-01-01.

Under 2020 kommer styrelsen arbeta vidare med att följa budgeten för 2020 och kommer även att göra erforderlig amortering. Omförhandla lån där räntebindningstiden går ut 2020-10-30. Placera en del av vårt saldo på ett räntebärande sparkonto i SBAB för lite avkastning. Ta in offerter för att hantera planerat underhåll och reparationer. Upprätta en brandskyddspolicy som görs enligt det systematiska brandskyddsarbetet.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

Under 2019 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 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 2020 då avgifterna höjdes med 6%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 072	2 079	2 100	2 267
Resultat efter finansiella poster	-367	-341	-191	11
Förändring av underhållsfond	443	85	200	126
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-177	207	642	518
Soliditet %	55	54	53	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	653	686	675	672
Driftskostnad, kr / kvm	305	341	285	282
Ränta, kr / kvm	243	240	257	263
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	221	83	83	52
Lån, kr / kvm	13 226	13 808	14 596	17 380
Snittränta (%)	1,83	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	537 281	-631 722	-341 349
Disposition enligt föreningsstämma			-341 349	341 349
Avsättning till underhållsfond		536 000	-536 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 050	93 050	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	1 441 500			
Årets resultat				-367 471
Vid årets slut	41 208 343	980 231	-1 416 021	-367 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-973 071
Årets resultat före fondförändring	-367 471
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-536 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 050
Summa över/underskott	-1 783 492

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 783 492

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 961 639	2 066 045
Övriga rörelseintäkter	3	110 076	12 846
Summa rörelseintäkter		2 071 715	2 078 891
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-972 092	-1 007 786
Övriga externa kostnader	7	-156 712	-126 165
Personalkostnader	8	-90 094	-72 362
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-632 502	-632 502
Summa rörelsekostnader		-1 851 400	-1 838 815
Rörelseresultat		220 315	240 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 851	-581 425
Summa finansiella poster		-587 786	-581 425
Resultat efter finansiella poster		-367 471	-341 349
Årets resultat		-367 471	-341 349

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	71 156 480	71 788 982
Summa materiella anläggningstillgångar		71 156 480	71 788 982
Summa anläggningstillgångar		71 156 480	71 788 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 064	71 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 189	18 587
Summa kortfristiga fordringar		92 253	90 089
<i>Kassa och bank</i>	12	1 721 198	1 483 470
Summa omsättningstillgångar		1 813 451	1 573 559
SUMMA TILLGÅNGAR		72 969 931	73 362 541

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 208 343	39 766 843
Underhållsfond		980 231	537 281
Summa bundet eget kapital		42 188 574	40 304 124
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 416 020	-631 722
Årets resultat		-367 471	-341 349
Summa fritt eget kapital		-1 783 491	-973 071
Summa eget kapital		40 405 083	39 331 053
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	21 750 000	33 160 000
Summa långfristiga skulder		21 750 000	33 160 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 310 000	310 000
Leverantörsskulder		51 332	199 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	453 516	361 635
Summa kortfristiga skulder		10 814 848	871 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 969 931	73 362 541

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	220 315	240 076
Avskrivningar	632 502	632 502
	852 817	872 578
Erhållen ränta	65	-
Erlagd ränta	-587 851	-581 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	265 031	291 153
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 164	-725
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-56 639	123 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 228	414 384
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 441 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 441 500	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-1 410 000	-1 910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 410 000	-1 910 000
Årets kassaflöde	237 728	-1 495 616
Likvida medel vid årets början	1 483 470	2 979 086
Likvida medel vid årets slut	1 721 198	1 483 470

(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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 428 587	1 464 925
Hyror bostäder	423 815	485 978
Hyror p-platser/garage	109 237	115 142
Summa	1 961 639	2 066 045

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	36 584	-
El	210	-
Överlåtelseavgifter	8 088	6 792
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 943	-
Övriga intäkter	63 251	6 054
Summa	110 076	12 846

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	16 740	1 056
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	688	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 713	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	806	20 516
Övrigt, gemensamma utrymmen	19 448	9 385
VA & sanitet, installationer	1 869	5 634
Värme, installationer	2 391	10 269
Ventilation, installationer	12 683	17 288
El, installationer	-	525
Hiss	6 458	2 623
Övriga installationer	7 558	-
Huskropp	788	10 575
Markytor	11 500	-
Vattenskador	54 310	-
Klottersanering	700	-
Övrigt	-2	51 996
Summa	139 650	129 867

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	10 000	26 000
Ventilation, installationer	-	25 928
El, installationer	83 050	-
Summa	93 050	51 928

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	81 122	155 805
Fastighetsförvaltning utöver avtal	39 673	3 288
Städning	46 500	54 688
Besiktningkostnader	44 550	102 896
Snöröjning	10 044	21 006
Serviceavtal	11 400	6 335
Förbrukningsmaterial	32 102	11 808
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 830	-
El	187 989	142 241
Uppvärmning	108 327	159 997
Vatten och avlopp	76 793	74 843
Avfallshantering	40 329	40 688
Försäkringar	12 397	12 094
Systematiskt brandskyddsarbete	13 096	16 057
Hyressättningsavgift	476	-
Kabel-TV	24 764	24 246
Summa	739 392	825 991

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	13 206
Kontorsmateriel och trycksaker	9 411	85
Tele och post	1 885	1 788
Ekonomisk förvaltning	65 624	61 516
Övriga förvaltningskostnader	22 054	16 544
Revision	18 000	17 500
Jurist- och advokatkostnader	6 188	-
Bankkostnader	901	1 250
Övriga externa tjänster	31 250	12 976
Övriga externa kostnader	1 400	1 300
Summa	156 712	126 165

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	69 750	54 200
Valberedning	999	999
Summa	70 749	55 199
Sociala avgifter	19 345	17 163
Summa	90 094	72 362

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	632 502	632 502
Summa	632 502	632 502

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	63 250 204	63 250 204
-Mark	10 541 701	10 541 701
Utgående anskaffningsvärden	73 791 905	73 791 905
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 002 923	-1 370 421
	-2 002 923	-1 370 421
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
Utgående avskrivningar	-2 635 425	-2 002 923
 Redovisat värde	71 156 480	71 788 982
 Varav		
Byggnader	60 614 779	61 247 281
Mark	10 541 701	10 541 701
 Taxeringsvärden		
Bostäder	40 200 000	32 400 000
Totalt taxeringsvärde	40 200 000	32 400 000
Varav byggnader	33 000 000	27 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader *	37 189	18 587
Summa	37 189	18 587

* Förutbetalda kostnader avseende försäkring och kabel-tv.

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 721 198	1 483 470
Summa	1 721 198	1 483 470

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 310 000	310 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 350 000	1 240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 400 000	31 920 000
Summa	32 060 000	33 470 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	32 060 000	33 470 000
Summa	32 060 000	33 470 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,89%	2023-10-30	7 970 000		310 000	7 660 000
Stadshypotek	1,15%	2027-10-30	10 500 000		1 100 000	9 400 000
Stadshypotek	1,97%	2020-10-30	10 000 000		-	10 000 000
SEB	1,69%	2021-09-21	5 000 000		-	5 000 000
Summa			33 470 000		1 410 000	32 060 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	92 664	87 224
Upplupna räntekostnader	58 563	69 694
Förutbetalda intäkter	188 768	151 900
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 500
Upplupna driftskostnader	95 521	35 317
Summa	453 516	361 635

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

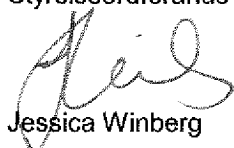
Malmö, 2020-04-09



Toni Bockarovski
Styrelseordförande



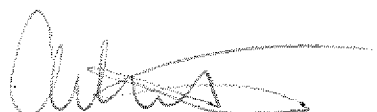
Bo Andreasson



Jessica Winberg



Camilla Bergström



Charlotte Risell

Sabina Larsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17
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 2019.

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 2019 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

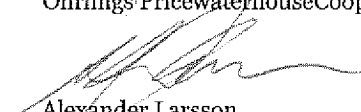
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2020-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

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.

Årsavgift

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.

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

