

Brf Tjorven 1

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Tjorven 1
769629-0027
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tjorven 1, 769629-0027, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

David Losell

Åsa Österlund

Rebeka Krumpacnik

Husain Mosleh

Elin Halil

Jessica Winberg

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Vald t.o.m. föreningsstämman

2023

2023

2023

2023

2023 (avgick 221114)

2023

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson

Auktoriserad revisor

Valberedning

Paulina Andersson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	12	4

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

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-30.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bahnhof	Bredband
Tele2	Kabel-TV
TR Miljöservice	Städning
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
IMD Sverige	Mätning IMD

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 511 kr och planerat underhåll för 480 862 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 2020. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 613 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 253 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 april 2022.



Styrelsens ord

Vid föreningsstämman under våren avgick den gamla styrelsen och det tillträdde en helt ny styrelse med fem ledamöter och en suppleant.

Sedan stämman har styrelsen arbetat med att förbättra parkeringssituationen för medlemmarna.

Ett nytt kösystem för extra parkeringsplatser har införts. Gällande gästparkeringen har nytt kort för detta delats ut till samtliga boenden.

Ett nytt och tydligare avtal har fastställts gällande grönservice.

Städavtal har setts över och städning sommarhalvåret har minskats för att spara pengar.

Brandvarnare och luftfilter till ventiler har delats ut till samtliga boenden.

Brandskyddsround med Presto är utförd enligt plan. Pulversprinkler installerade i tak i soprum.

Rättstvist med Aldo målarfirma kunde lösas med förlikning.

Ett banklån har omförhandlats, bundits på 24 månader.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 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 2023 då avgifterna höjdes med 7 %.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 369	2 218	2 214	2 072
Resultat efter finansiella poster*	-330	-836	-30	-367
Förändring av underhållsfond	132	-263	541	443
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	171	60	62	-177
Sparande kr / kvm	323	272	293	451
Soliditet (%)	56	55	56	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	737	719	708	653
Bostadshyra kr / kvm	1 686	1 683	1 683	1 673
Driftskostnad, kr / kvm	375	356	304	305
Energikostnad, kr / kvm	173	170	151	146
Ränta, kr / kvm	164	163	211	243
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	253	248	243	221
Lån, kr / kvm	12 702	12 888	13 073	13 226
Räntekänslighet (%)	19	20	15	17
Snittränta (%)	1,29	1,27	1,62	1,83

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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	1 258 677	-2 092 360	-835 915
Disposition enligt föreningsstämma			-835 915	835 915
Avsättning till underhållsfond		613 000	-613 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-480 862	480 862	
Årets resultat				-329 833
Vid årets slut	41 208 343	1 390 815	-3 060 413	-329 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 928 275
Årets resultat före fondförändring	-329 833
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-613 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	480 862
Summa över/underskott	-3 390 246

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 390 246
-----------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 119 165	2 082 096
Övriga rörelseintäkter	3	249 437	135 358
Summa rörelseintäkter		2 368 602	2 217 454
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 419 140	-1 784 336
Övriga externa kostnader	7	-145 565	-137 445
Personalkostnader	8	-106 341	-106 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-632 502	-632 502
Summa rörelsekostnader		-2 303 548	-2 660 628
Rörelseresultat		65 054	-443 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 565	3 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 452	-395 845
Summa finansiella poster		-394 887	-392 741
Resultat efter finansiella poster		-329 833	-835 915
Årets resultat		-329 833	-835 915

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	69 258 974	69 891 476
Summa materiella anläggningstillgångar		69 258 974	69 891 476
Summa anläggningstillgångar		69 258 974	69 891 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 232	25 758
Övriga fordringar		8 884	4 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	115 884	49 841
Summa kortfristiga fordringar		135 000	79 759
Kassa och bank	12	1 125 239	1 354 883
Summa omsättningstillgångar		1 260 239	1 434 642
SUMMA TILLGÅNGAR		70 519 213	71 326 118



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 208 343	41 208 343
Underhållsfond		1 390 815	1 258 677
Summa bundet eget kapital		42 599 158	42 467 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 060 413	-2 092 360
Årets resultat		-329 833	-835 915
Summa fritt eget kapital		-3 390 246	-2 928 275
Summa eget kapital		39 208 912	39 538 745
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	23 920 000	25 790 000
Summa långfristiga skulder		23 920 000	25 790 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	6 870 000	5 450 000
Leverantörsskulder		100 608	93 856
Övriga skulder		4 732	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	414 961	453 517
Summa kortfristiga skulder		7 390 301	5 997 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 519 213	71 326 118

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 054	-443 173
Avskrivningar	632 502	632 502
	697 556	189 329
Erhållen ränta	2 565	3 104
Erlagd ränta	-397 452	-395 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	302 669	-203 412
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-55 241	8 208
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-27 072	108 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220 356	-86 601
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	5 000 000
Amortering av låneskulder	-5 450 000	-5 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-450 000
Årets kassaflöde	-229 644	-536 601
Likvida medel vid årets början	1 354 883	1 891 484
Likvida medel vid årets slut	1 125 239	1 354 883

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 612 270	1 572 821
Hyror bostäder	396 204	395 466
Hyror p-platser/garage	110 691	113 809
Summa	2 119 165	2 082 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	62 403	-
Vatten	57 073	42 639
Ei	105 245	72 756
Överlåtelseavgifter	10 764	4 739
Övriga intäkter	13 952	15 224
Summa	249 437	135 358

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	1 169
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 712
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 047	-
VA & sanitet, installationer	-	13 814
Värme, installationer	-	6 409
Ventilation, installationer	9 818	11 401
El, installationer	-	3 101
Hiss	3 275	-
Övriga installationer	-	4 228
Huskropp	6 364	-
Markytor	4 514	-
Vattenskador	-	11 299
Klottersanering	2 493	-
Summa	28 511	58 133

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga installationer	-	17 875
Huskropp, tak	-	275
Huskropp, fasader	480 862	813 498
Markytor	-	32 250
Summa	480 862	863 898

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	218 192	247 023
Besiktningsskostnader	5 258	10 859
Bevakningskostnader	1 869	-
Snöröjning	13 701	13 563
Serviceavtal	39 208	20 622
Förbrukningsmaterial	4 505	26 732
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 260	10 680
El	248 420	230 155
Uppvärmning	87 173	98 822
Vatten och avlopp	84 644	82 182
Avfallshantering	46 568	46 473
Försäkringar	43 417	38 394
Systematiskt brandskyddsarbete	29 276	11 606
Hyressättningsavgift	332	-
Kabel-TV	25 760	25 194
Bredband	60 183	-
Summa	909 766	862 305

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	4 955	3 334
Tele och post	2 080	1 783
Förvaltningskostnader	97 222	92 739
Revision	21 656	16 375
Jurist- och advokatkostnader	13 493	15 230
Bankkostnader	1 413	914
IT-tjänster	3 148	5 100
Övriga externa tjänster	-	1 171
Övriga externa kostnader	1 598	799
Summa	145 565	137 445

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	82 110	80 920
Summa	82 110	80 920
Sociala avgifter	24 231	25 425
Summa	106 341	106 345

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	632 502	632 502
Summa	632 502	632 502



Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 250 204	63 250 204
-Mark	10 541 701	10 541 701
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	73 791 905	73 791 905
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 900 429	-3 267 927
	-3 900 429	-3 267 927
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-4 532 931	-3 900 429
 Redovisat värde	69 258 974	69 891 476
 <i>Varav</i>		
Byggnader	58 717 273	59 349 775
Mark	10 541 701	10 541 701
 Taxeringsvärden		
Bostäder	44 600 000	40 200 000
Totalt taxeringsvärde	44 600 000	40 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>38 000 000</i>	<i>33 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	44 161	-
Förutbetalda kostnader	71 723	49 841
Summa	115 884	49 841

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 123 213	624 377
Sparkonto SBAB	2 026	730 506
Summa	1 125 239	1 354 883

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 870 000	5 450 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 920 000	16 810 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	8 980 000
Summa	30 790 000	31 240 000

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	30 790 000	31 240 000
Summa	30 790 000	31 240 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,39 %	Löst	5 000 000	-	5 000 000	0
Stadshypotek	1,89 %	2023-10-30	7 040 000	-	310 000	6 730 000
Stadshypotek	0,87 %	2025-10-30	9 920 000	-	80 000	9 840 000
Stadshypotek	1,15 %	2027-10-30	9 280 000	-	60 000	9 220 000
SBAB	3,71 %	2024-09-10		5 000 000		5 000 000
Summa			31 240 000	5 000 000	5 450 000	30 790 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 098	107 912
Upplupna räntekostnader	53 140	54 347
Förutbetalda intäkter	204 848	212 050
Upplupna revisionsarvoden	21 656	16 250
Upplupna driftskostnader	42 219	62 959
Summa	414 961	453 518

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

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

David Losell
Styrelseordförande

Åsa Österlund

Rebeka Krumpacnik

Husain Mosleh

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

Erik Maurtizon
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2022 Tjorven 1

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 04:25PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64254AE516F28
APR 05 2023 04:25PM

Deltagare

Sameh Afshar (Skapare)

David Losell (Esignatur)

Åsa Österlund (Esignatur)

Rebeka Krumpacnik (Esignatur)

Husain Mosleh (Esignatur)

Erik Mauritzson (Esignatur)



Mar 30 2023 10:44AM	Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2023 12:35PM	David Losell granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1867395/64254bdfdf07e
Apr 05 2023 12:36PM	 DAVID LOSELL signerade dokumentet
Mar 30 2023 12:59PM	Åsa Österlund granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1867396/64254be25ae06
Mar 30 2023 01:03PM	 Åsa Österlund signerade dokumentet
Mar 30 2023 10:44AM	Rebeka Krumpacnik granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1867397/64254be480733
Mar 30 2023 10:45AM	 REBEKA KRUMPACNIK signerade dokumentet
Apr 04 2023 08:11AM	Husain Mosleh granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1867398/64254be6a6cdb
Apr 04 2023 08:12AM	 HUSAIN MUSLEH signerade dokumentet
Apr 05 2023 04:24PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1867399/64254be8bd692
Apr 05 2023 04:25PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 05 2023 04:25PM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

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 2022.

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 2022 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.

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 2022 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

Brf Tjorven 1 Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 04:26PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64254A5DBA5B7
APR 05 2023 04:26PM

Deltagare

Sameh Afshar (Skapare)

Erik Mauritzson (Esignatur)

Registrerade händelser

Mar 30 2023 10:38AM	Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2023 04:26PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1867358/64254a9f7e55f
Apr 05 2023 04:26PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 05 2023 04:26PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

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

Förutbetalda 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 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

