

Bostadsrättsföreningen Tjorven 2

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Tjorven 2
769628-9557
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tjorven 2, 769628-9557, 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 2014-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-21 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>
Bettina Hylén	Ordförande	2020
Aleksandar Veljkovic	Ledamot	2020
Erika Glas	Ledamot	2020
Isabelle Åkerström	Ledamot	2020
Mikael Hylén	Ledamot	2020
Zaklina Herceg	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Tjorven 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adresser är Bullerbygatan 107, 109, 111, 113, 115 och 117.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter samt 32 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	12	4

Total tomtarea:	6393 kvm
Total bostadsarea:	2424 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1957 kvm
- varav hyresrättsarea:	467 kvm

Fastighetsinformation

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

Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 506 kr och inga planerade underhåll under 2018 eller 2019. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-03-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 383 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av slipning och målning av träpaneler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 6 överlåtelser.
Under 2019 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 33 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningen startade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 355	2 377	2 384	2 537
Resultat efter finansiella poster	143	-10	271	433
Förändring av underhållsfond	383	375	303	126
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	393	248	601	940
Soliditet %	46	45	45	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	675	675	675	675
Bostadshyra, kr / kvm	1 650	1 628	1 614	1 599
Driftskostnad, kr / kvm	307	350	274	253
Ränta, kr / kvm	227	246	261	278
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	155	125	52
Lån, kr / kvm	16 021	16 149	16 463	17 553
Snittränta (%)	1,42	1,52	1,58	1,58

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till 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	32 057 500	930 000	-168 885	-10 223
Disposition enligt föreningsstämma			-10 223	10 223
Avsättning till underhållsfond		383 000	-383 000	
Årets resultat				143 488
Vid årets slut	32 057 500	1 313 000	-562 108	143 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-179 108
Årets resultat före fondförändring	143 488
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-383 000
Summa över/underskott	-418 620

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-418 620
-----------------------------------	-----------------

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 347 260	2 366 572
Övriga rörelseintäkter	3	7 971	10 191
Summa rörelseintäkter		2 355 231	2 376 763
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-812 808	-947 977
Övriga externa kostnader	6	-144 112	-137 565
Personalkostnader	7	-72 281	-73 464
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-632 502	-632 502
Summa rörelsekostnader		-1 661 703	-1 791 508
Rörelseresultat		693 528	585 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182	334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 222	-595 812
Summa finansiella poster		-550 040	-595 478
Resultat efter finansiella poster		143 488	-10 223
Årets resultat		143 488	-10 223

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	71 209 188	71 841 690
Summa materiella anläggningstillgångar		71 209 188	71 841 690
Summa anläggningstillgångar		71 209 188	71 841 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 810	15 842
Övriga fordringar		3 760	3 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 628	25 797
Summa kortfristiga fordringar		79 198	45 399
Kassa och bank	11	949 711	526 132
Summa omsättningstillgångar		1 028 909	571 531
SUMMA TILLGÅNGAR		72 238 097	72 413 221

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 057 500	32 057 500
Underhållsfond		1 313 000	930 000
Summa bundet eget kapital		33 370 500	32 987 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-562 108	-168 885
Årets resultat		143 488	-10 223
Summa fritt eget kapital		-418 620	-179 108
Summa eget kapital		32 951 880	32 808 392
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	19 574 450	38 834 450
Summa långfristiga skulder		19 574 450	38 834 450
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	19 260 000	310 000
Leverantörsskulder		46 856	53 743
Övriga skulder		69 546	59 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	335 365	346 684
Summa kortfristiga skulder		19 711 767	770 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 238 097	72 413 221

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	693 528	585 255
Avskrivningar	632 502	632 502
	1 326 030	1 217 757
Erhållen ränta	182	334
Erlagd ränta	-550 222	-595 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	775 990	622 279
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-33 799	-22 694
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-8 612	70 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733 579	669 897
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 574 450	9 074 450
Amortering av låneskulder	-19 884 450	-9 836 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-310 000	-761 700
Årets kassaflöde	423 579	-91 803
Likvida medel vid årets början	526 132	617 935
Likvida medel vid årets slut	949 711	526 132

(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	1 202 376	1 202 375
Hyror bostäder	1 039 500	1 058 997
Hyror p-platser/garage	105 384	105 200
Summa	2 347 260	2 366 572

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	3 439	5 654
Övriga intäkter	4 532	4 537
Summa	7 971	10 191



Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	37 063	30 042
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 801	8 811
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 448	3 650
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 900
VA & sanitet, installationer	806	18 951
Värme, installationer	6 984	-
Ventilation, installationer	-	12 891
El, installationer	1 869	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 421	-
Hiss	-	2 623
Huskropp	7 114	17 648
Vattenskador	-	3 373
Summa	67 506	99 889

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	202 361	199 237
Besiktningkostnader	30 800	62 281
Bevakningskostnader	306	4 175
Snöröjning	7 838	20 713
Serviceavtal	31 230	21 870
Förbrukningsmaterial	10 113	40 771
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 484	449
El	154 488	117 050
Uppvärmning	120 647	205 573
Vatten och avlopp	79 721	77 925
Avfallshantering	52 079	54 121
Försäkringar	14 757	14 470
Systematiskt brandskyddsarbete	12 374	5 208
Hyressättningsavgift	1 340	-
Kabel-TV	24 764	24 246
Summa	745 302	848 088

Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	649
Tele och post	1 210	2 035
Förvaltningskostnader	78 142	72 117
Revision	18 000	17 500
Jurist- och advokatkostnader	31 513	-
Bankkostnader	4 185	1 819
Övriga externa tjänster	5 513	41 995
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 850	-
Övriga externa kostnader	700	1 450
Summa	144 112	137 565

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	55 000	55 900
Summa	55 000	55 900
Sociala avgifter	17 281	17 564
Summa	72 281	73 464

Not 8 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 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 250 204	63 250 204
-Mark	10 541 701	10 541 701
Utgående anskaffningsvärden	73 791 905	73 791 905
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 950 215	-1 317 713
	-1 950 215	-1 317 713
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
Utgående avskrivningar	-2 582 717	-1 950 215
Redovisat värde	71 209 188	71 841 690
<i>Varav</i>		
Byggnader	60 667 487	61 299 989
Mark	10 541 701	10 541 701
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 200 000	32 400 000
Totalt taxeringsvärde	39 200 000	32 400 000
<i>Varav byggnader</i>	32 000 000	27 000 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	30 628	25 797
Summa	30 628	25 797

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	744 908	320 079
Transaktionskonto Handelsbanken	204 803	206 053
Summa	949 711	526 132

Not 12 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 260 000	310 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 574 450	1 240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	37 594 450
Summa	38 834 450	39 144 450

Not 13 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	38 834 450	39 144 450
Summa	38 834 450	39 144 450

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,10%	2020-11-10	9 570 000	-	-310 000	9 260 000
SBAB	0,89%	2022-12-06	10 500 000	-	-	10 500 000
Stadshypotek	1,97%	2020-12-01	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	0,84%	2021-12-06	9 074 450	-	-	9 074 450
Summa			39 144 450	-	-310 000	38 834 450

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

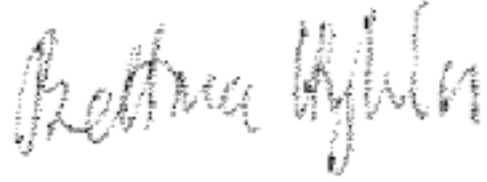
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 281	72 281
Upplupna räntekostnader	7 460	14 288
Förutbetalda intäkter	153 925	179 860
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 500
Upplupna driftskostnader	83 699	62 755
Summa	335 365	346 684

Not 15 Ställda säkerheter
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Malmö, 2020-05-20



Bettina Hylén
Styrelseordförande



Erika Glas



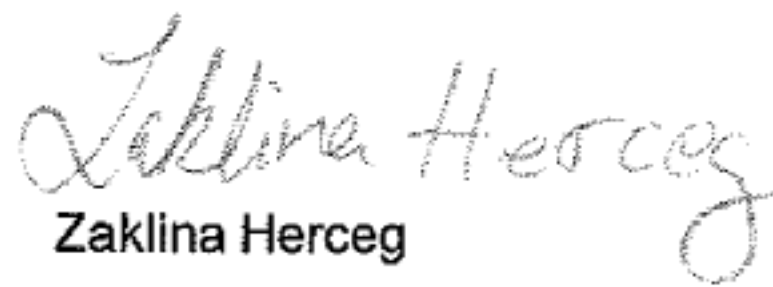
Mikael Hylén



Aleksandar Veljkovic



Isabelle Åkerström



Zeklina Herceg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tjorven 2, org.nr 769628-9557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjorven 2 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. Risker 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 2 för 2019 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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, viktiga 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 2020-05-20

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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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

