Bostadsrättsföreningen Tjorven 1

Årsredovisning 2020

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Tjorven 1

769629-0027

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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		Vald t.o.m. föreningsstämman
John George	Ordförande	2022
Charlotte Risell	Vice ordförande	2021
Bo Andreasson	Ledamot	2021
Toni Bockarovski	Ledamot	2021
Sabina Larsson	Ledamot	2021
Camilla Bergström	Ledamot	Avgått
Styrelsesuppleanter		
Jessica Winberg	Suppleant	2021
Maria Regen	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Jonny Augustsson		

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	12	4

Total tomtarea:	5644 kvm
Total bostadsarea:	2424 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2189 kvm
- varav hyresrättsarea:	235 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Tr Miljöservice AB	Städning
Tr Miljöservice AB	Trädgårdsskötsel
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Presto Brandsäkerhet AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone AB	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 86 195 kr och planerat underhåll för 47 656 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 589 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 243 kr per kvm.

Under 2019 utfördes följande underhåll:
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.

I planen för 2020 fanns:
- Att spola dagvattenbrunnar och stuprör.
- Tvätta och algsanera våra papptak.
- Tvätta våra stenplattor på gångarna.
- Gödsla sedumtaken på förråden och miljöhuset.

De två sista punkterna utfördes dock inte utan är med i planen att göra under 2021.

Tvätt av sopkärl har gjorts samt den årliga hiss besiktningen. Även service av vår ventilation- och värmeanläggning har gjorts.

2021 års underhållsplan omfattar:
Tvätt och ommålning av huskroppar och balkonger. Murket eller dåligt trä kommer att bytas. Detta är en stor kostnad för föreningen som kommer tas från vår yttre fond.

Gödsling sedumtak samt tvätt av stenplattor.

2023 planeras underhåll av övrigt trä med tvätt och målning av förråd, cykelskjul och miljöhus och staket.

Tvätt av sopkärl kommer att göras samt den årliga besiktningen av hissarna.

Vi arbetar hela tiden med vårt systematiska brandskyddsarbete genom att följa reglerna för detta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020. Styrelsen hade före stämman 4 möte med förra styrelsen samt har efter stämman haft 8 protokollförda möten med nuvarande styrelse. Totalt 12 protokollförda möten under 2020.

Föreningen har infört kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring, vilket innebär att alla lägenheter med säkerhet är försäkrade samt en sänkt kostnad för boende då de själva inte behöver teckna tilläggsförsäkringen.

Ett lån hade villkorsändringsdag per 2020-10-30 och vi beslöt att binda räntan på 5 år med räntesatsen 0,87% . Med detta gjorde vi en sänkning av räntekostnaden på ca 110.000 kr och har då utökat vår amortering med 80.000 kr per år.

Sparandet på SBAB har utökats med 200.000 kr. Detta är föreningens buffert för framtida planerat underhåll.

Styrelsen bestämde att föreningen skulle avsluta medlemskapet i Bostadsrätterna då vi inte bedömde att vi nyttjade det i den grad att medlemspriset kändes rimligt.

Föreningen hade en extrastämma 10 oktober i kombination med städdag.

Här fattades ett första beslut om att anta nya stadgar vilka också kommer att tas upp för beslut nr 2 på årsstämman 2021. Styrelsen hade lagt fram sitt förslag om att byta till bostadsrätternas mönsterstadgar som är betydligt mer utförliga och tydliga. Därefter hade vi en lyckad städdag. Vi rensade hängrännor, tvättade av i soprummet, lagade dörren i soprummet, tvättade av alla förrådsdörrar samt gödslade buskar och träd.

Styrelsen har lagt upp en hemsida brftjorven1.se där vi delger information om föreningen. Vi har även en ny mail till styrelsen som är styrelsen@brftjorven1.se.

Styrelsen har bestämt att tillsyn ska ske vid inflytt av ny boende. Säljaren ansvar för att boka in detta med styrelsen samt köpare. Vid tillsyn ska boendepärm lämnas till köparen av säljaren.

Under 2021 kommer styrelsen arbeta vidare med att följa budgeten för 2021 samt att uppdatera underhållsplanen för 2022.

Vi kommer omförhandla lån med villkorsändringsdag 2021-09-21. Ta in offerter för att hantera planerat underhåll och reparationer på bästa sätt. Offerter för trädgårdsskötsel kommer att tas för att ev. byta leverantör under våren 2021.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2020 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 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 2021 då avgifterna höjdes med 2 % vilket motsvarar vad våra kostnader förväntas indexuppräknas med.

Tanken framöver gällande årsavgifterna är att höja motsvarande indexhöjning för kostnader dvs. 2 % varje år för att i möjligaste mån undvika större höjningar något år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 214	2 072	2 079	2 100
Resultat efter finansiella poster	-30	-367	-341	-191
Förändring av underhållsfond	541	443	85	200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	62	-177	207	642
Soliditet %	56	55	54	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	708	653	686	675
Driftskostnad, kr / kvm	304	305	341	285
Ränta, kr / kvm	211	243	240	257
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	243	221	83	83
Lån, kr / kvm	13 073	13 226	13 808	14 596
Snitträntа (%)	1,62	1,83	1,74	1,76

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 finanslerade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**41 208 343**	**980 231**	**-1 416 021**	**-367 471**
Disposition enligt föreningsstämma			-367 471	367 471
Avsättning till underhållsfond		589 000	-589 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 656	47 656	
Årets resultat				-30 422
Vid årets slut	**41 208 343**	**1 521 575**	**-2 324 836**	**-30 422**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 783 492
Årets resultat före fondförändring	-30 422
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-589 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 656
Summa över/underskott	-2 355 258

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-2 355 258**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 058 036	1 961 639
Övriga rörelseintäkter	3	156 384	110 076
Summa rörelseintäkter		2 214 420	2 071 715
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-871 063	-972 092
Övriga externa kostnader	7	-138 731	-156 712
Personalkostnader	8	-92 526	-90 094
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-632 502	-632 502
Summa rörelsekostnader		-1 734 822	-1 851 400
Rörelseresultat		479 598	220 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 495	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 515	-587 851
Summa finansiella poster		-510 020	-587 786
Resultat efter finansiella poster		-30 422	-367 471
Årets resultat		-30 422	-367 471

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	70 523 978	71 156 480
Summa materiella anläggningstillgångar		70 523 978	71 156 480
Summa anläggningstillgångar		70 523 978	71 156 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 536	55 064
Övriga fordringar		1 610	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	46 822	37 189
Summa kortfristiga fordringar		87 968	92 253
Kassa och bank	*12*	1 891 484	1 721 198
Summa omsättningstillgångar		1 979 452	1 813 451
SUMMA TILLGÅNGAR		72 503 430	72 969 931

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 208 343	41 208 343
Underhållsfond		1 521 575	980 231
Summa bundet eget kapital		42 729 918	42 188 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 324 836	-1 416 020
Årets resultat		-30 422	-367 471
Summa fritt eget kapital		-2 355 258	-1 783 491
Summa eget kapital		40 374 660	40 405 083
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	26 240 000	21 750 000
Summa långfristiga skulder		26 240 000	21 750 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	5 450 000	10 310 000
Leverantörsskulder		44 451	51 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	394 319	453 516
Summa kortfristiga skulder		5 888 770	10 814 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 503 430	72 969 931

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	479 598	220 315
Avskrivningar	632 501	632 502
	1 112 099	**852 817**
Erhållen ränta	2 495	65
Erlagd ränta	-512 515	-587 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**602 079**	**265 031**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	4 286	-2 164
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-66 079	-56 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**540 286**	**206 228**
Investeringverksamheten		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 441 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**1 441 500**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	-
Amortering av låneskulder	-10 370 000	-1 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-370 000**	**-1 410 000**
Årets kassaflöde	**170 286**	**237 728**
Likvida medel vid årets början	**1 721 198**	**1 483 470**
Likvida medel vid årets slut	**1 891 484**	**1 721 198**

(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

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 549 584	1 428 587
Hyror bostäder	393 252	423 815
Hyror p-platser/garage	115 200	109 237
Summa	**2 058 036**	**1 961 639**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Vatten	41 938	36 584
El	62 550	210
Överlåtelseavgifter	4 672	8 088
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 943
Övriga intäkter	47 224	63 251
Summa	**156 384**	**110 076**

Not 4 Reparationer

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Bostäder	38 540	16 740
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	688
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 713
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 518	806
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 100	19 448
VA & sanitet, installationer	22 878	1 869
Värme, installationer	1 409	2 391
Ventilation, installationer	-	12 683
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 738	-
Hiss	-	6 458
Övriga installationer	-	7 558
Huskropp	6 347	788
Markytor	1 100	11 500
Vattenskador	-2 855	54 310
Klottersanering	-	700
Övrigt	1 420	-2
Summa	**86 195**	**139 650**

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
VA & sanitet, installationer	12 500	10 000
El, installationer	-	83 050
Huskropp, tak	35 156	-
Summa	**47 656**	**93 050**

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Teknisk förvaltning	84 620	81 122
Fastighetsförvaltning utöver avtal	63 000	39 673
Städning	51 250	46 500
Besiktningskostnader	5 450	44 550
Snöröjning	600	10 044
Serviceavtal	13 679	11 400
Förbrukningsmaterial	19 578	32 102
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 898	9 830
El	220 255	187 989
Uppvärmning	75 317	108 327
Vatten och avlopp	77 652	76 793
Avfallshantering	46 589	40 329
Försäkringar	32 592	12 397
Systematiskt brandskyddsarbete	11 292	13 096
Hyressättningsavgift	332	476
Kabel-TV	25 108	24 764
Summa	**737 213**	**739 392**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Kontorsmateriel och trycksaker	3 666	9 411
Tele och post	1 705	1 885
Ekonomisk förvaltning	71 551	65 624
Övriga förvaltningskostnader	16 951	22 054
Revision	22 500	18 000
Jurist- och advokatkostnader	2 053	6 188
Bankkostnader	1 023	901
IT-tjänster	2 115	-
Övriga externa tjänster	6 000	31 250
Övriga externa kostnader	11 167	1 400
Summa	**138 731**	**156 712**

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Styrelsearvoden	70 950	69 750
Valberedning	999	999
Summa	**71 949**	**70 749**
Sociala avgifter	20 577	19 345
Summa	**92 526**	**90 094**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Byggnader	632 502	632 502
Summa	**632 502**	**632 502**

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
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	-2 635 425	-2 002 923
	-2 635 425	-2 002 923
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
Utgående avskrivningar	**-3 267 927**	**-2 635 425**
Redovisat värde	**70 523 978**	**71 156 480**
Varav		
Byggnader	59 982 277	60 614 779
Mark	10 541 701	10 541 701
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 200 000	40 200 000
Totalt taxeringsvärde	**40 200 000**	**40 200 000**
Varav byggnader	*33 000 000*	*33 000 000*

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förutbetalda kostnader	46 822	37 189
Summa	**46 822**	**37 189**

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	789 030	1 721 198
Transaktionskonto SBAB	1 102 454	-
Summa	**1 891 484**	**1 721 198**

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 450 000	10 310 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 640 000	12 350 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 600 000	9 400 000
Summa	**31 690 000**	**32 060 000**

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetslån	31 690 000	32 060 000
Summa	**31 690 000**	**32 060 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek	Löst	-	10 000 000	-	10 000 000	-
SBAB	1,69 %	2021-09-21	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	1,89 %	2023-10-30	7 660 000	-	310 000	7 350 000
Stadshypotek*	0,87 %	2025-10-30	-	10 000 000	-	10 000 000
Stadshypotek	1,15 %	2027-10-30	9 400 000	-	60 000	9 340 000
Summa			**32 060 000**	**10 000 000**	**10 370 000**	**31 690 000**

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

*Amortering 80 000 kr/år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	94 241	92 664
Upplupna räntekostnader	55 555	58 563
Förutbetalda intäkter	176 705	188 768
Upplupna revisionsarvoden	20 500	18 000
Upplupna driftskostnader	47 319	95 521
Summa	**394 320**	**453 516**

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	**54 000 000**	**54 000 000**

Underskrifter

Malmö, 2021-04-23

John George
Styrelseordförande

Toni Bockarovski

Bo Andreasson

Charlotte Risell

Sabina Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23
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 2020.

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 2020 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 2020 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 2021-04-23

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 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 sonm 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 ianspråktas 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