

Bostadsrättsföreningen Tjorven 2

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Tjorven 2

769628-9557

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tjorven 2, 769628-9557, 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 2014-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-16 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

Mikael Hylén
Erika Glas
Bettina Hylén
Peter Lindblad

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2021
2021
2021
2021

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

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 27 lägenheter med bostadsrätt och 5 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: 2045 kvm

- varav hyresrättsarea: 379 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring.

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)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 444 278 kr och planerat underhåll för 115 890 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 2018-02-21 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 391 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 161 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av balkonger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 5 överlåtelse.

Under 2020 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 37 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

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 184	2 355	2 377	2 384
Resultat efter finansiella poster	-510	143	-10	271
Förändring av underhållsfond	275	383	375	303
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-152	393	248	601
Soliditet %	54	46	45	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	675	675	675	675
Bostadshyra, kr / kvm	1 674	1 650	1 628	1 614
Driftskostnad, kr / kvm	342	307	350	274
Ränta, kr / kvm	199	227	246	261
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	161	158	155	125
Lån, kr / kvm	13 734	16 021	16 149	16 463
Snittränta (%)	1,45	1,42	1,52	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	1 313 000	-562 108	143 488
Disposition enligt föreningsstämma			143 488	-143 488
Avsättning till underhållsfond		391 000	-391 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-115 890	115 890	
Årets upplåtelser	7 011 580			
Årets resultat				-510 070
Vid årets slut	39 069 080	1 588 110	-693 730	-510 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-418 620
Årets resultat före fondförändring	-510 070
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-391 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 890
Summa över/underskott	-1 203 800

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 203 800
-----------------------------------	-------------------

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	2 161 663	2 347 260
Övriga rörelseintäkter	3	22 298	7 971
Summa rörelseintäkter		2 183 961	2 355 231
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 388 838	-812 808
Övriga externa kostnader	7	-119 673	-144 112
Personalkostnader	8	-72 281	-72 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-632 502	-632 502
Summa rörelsekostnader		-2 213 294	-1 661 703
Rörelseresultat		-29 333	693 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		893	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 630	-550 222
Summa finansiella poster		-480 737	-550 040
Resultat efter finansiella poster		-510 070	143 488
Årets resultat		-510 070	143 488

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	70 576 686	71 209 188
Summa materiella anläggningstillgångar		70 576 686	71 209 188
Summa anläggningstillgångar		70 576 686	71 209 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 152	44 810
Övriga fordringar		3 760	3 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 611	30 628
Summa kortfristiga fordringar		67 523	79 198
Kassa och bank	12	2 826 774	949 711
Summa omsättningstillgångar		2 894 297	1 028 909
SUMMA TILLGÅNGAR		73 470 983	72 238 097

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 069 080	32 057 500
Underhållsfond		1 588 110	1 313 000
Summa bundet eget kapital		40 657 190	33 370 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-693 730	-562 108
Årets resultat		-510 070	143 488
Summa fritt eget kapital		-1 203 800	-418 620
Summa eget kapital		39 453 390	32 951 880
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	23 597 500	19 574 450
Summa långfristiga skulder		23 597 500	19 574 450
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 694 450	19 260 000
Leverantörsskulder		257 564	46 856
Övriga skulder		96 358	69 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	371 721	335 365
Summa kortfristiga skulder		10 420 093	19 711 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 470 983	72 238 097



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 333	693 528
Avskrivningar	632 502	632 502
	603 169	1 326 030
Erhållen ränta	893	182
Erlagd ränta	-481 630	-550 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	122 432	775 990
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 675	-33 799
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	273 876	-8 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 983	733 579
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	7 011 580	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 011 580	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 027 500	19 574 450
Amortering av låneskulder	-19 570 000	-19 884 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 542 500	-310 000
Årets kassaflöde	1 877 063	423 579
Likvida medel vid årets början	949 711	526 132
Likvida medel vid årets slut	2 826 774	949 711

(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	1 279 490	1 202 376
Hyror bostäder	773 574	1 039 500
Hyror p-platser/garage	108 599	105 384
Summa	2 161 663	2 347 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	9 384	3 439
Övriga intäkter	12 914	4 532
Summa	22 298	7 971

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	38 670	37 063
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 801
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 003	2 448
VA & sanitet, installationer	4 227	806
Värme, installationer	25 875	6 984
Ventilation, installationer	1 038	-
El, installationer	3 705	1 869
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	8 421
Övriga installationer	9 075	-
Huskropp	13 901	7 114
P-platser/garage	1 023	-
Vattenskador	228 631	-
Brandskador	116 129	-
Summa	444 278	67 506

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Teknisk förvaltning	212 368	202 361
Besiktningsskostnader	83 693	30 800
Bevakningskostnader	5 606	306
Snöröjning	-	7 838
Serviceavtal	13 975	31 230
Förbrukningsmaterial	15 196	10 113
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 611	2 484
El	127 107	154 488
Uppvärmning	152 840	120 647
Vatten och avlopp	86 272	79 721
Avfallshantering	63 725	52 079
Försäkringar	16 570	14 757
Systematiskt brandskyddsarbete	10 548	12 374
Hyressättningsavgift	1 052	1 340
Kabel-TV	25 108	24 764
Summa	828 670	745 302

Not 6 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	12 500	-
Värme, installationer	40 734	-
Ventilation, installationer	27 500	-
Huskropp, tak	35 156	-
Summa	115 890	-

ll

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	898	-
Tele och post	2 138	1 210
Förvaltningskostnader	78 848	78 142
Revision	22 500	18 000
Jurist- och advokatkostnader	89	31 513
Bankkostnader	3 353	4 185
Övriga externa tjänster	6 106	5 513
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 940	4 850
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	119 673	144 112

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Summa	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 281	17 281
Summa	72 281	72 281

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	-2 582 717	-1 950 215
	-2 582 717	-1 950 215
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
 Utgående avskrivningar	-3 215 219	-2 582 717
 Redovisat värde	70 576 686	71 209 188
 Varav		
Byggnader	60 034 985	60 667 487
Mark	10 541 701	10 541 701
 Taxeringsvärden		
Bostäder	39 200 000	39 200 000
Totalt taxeringsvärde	39 200 000	39 200 000
Varav byggnader	32 000 000	32 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	47 611	30 628
Summa	47 611	30 628

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 657 652	744 908
Transaktionskonto Handelsbanken	169 122	204 803
Summa	2 826 774	949 711

K

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 694 450	19 260 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 597 500	19 574 450
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	33 291 950	38 834 450

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	33 291 950	38 834 450
Summa	33 291 950	38 834 450

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	Löst	-	9 260 000	-	9 260 000	-
SBAB	0,89 %	2022-12-06	10 500 000	-	310 000	10 190 000
Stadshypotek	Löst	-	10 000 000	-	10 000 000	-
SBAB	0,84 %	2021-12-06	9 074 450	-	-	9 074 450
Stadshypotek*	0,55 %	2023-10-30	-	14 027 500	-	14 027 500
Summa			38 834 450	14 027 500	19 570 000	33 291 950

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

*Amortering 77 500 kr per kvartal.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 281	72 281
Upplupna räntekostnader	10 715	7 460
Förutbetalda intäkter	193 079	153 925
Upplupna revisionsarvoden	20 500	18 000
Upplupna driftskostnader	75 146	83 699
Summa	371 721	335 365

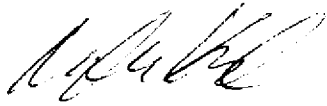
Not 16 Ställda säkerheter

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

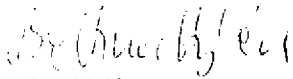
Malmö, 2021-04 -12



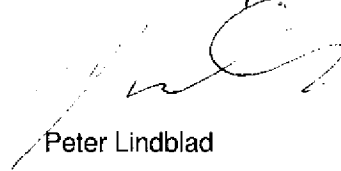
Mikael Hylén
Styrelseordförande



Erika Glas

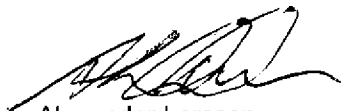


Bettina Hylén



Peter Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04 -14
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
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 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 2 för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-04-14

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 som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

