

Brf Tjorven 2

Årsredovisning 2023



BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Tjorven 2

769628-9557

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tjorven 2, 769628-9557, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Joakim Nodfelt	Ordförande	2024
Andreas Svensson	Ledamot	2024
Anna Kruslund	Ledamot	2024
Fredrik Jönsson	Ledamot	2024
Linda Tågerup	Ledamot	2024
Rana Daoud	Ledamot	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
EY 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 107-117 (ojämna nummer)

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 32 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	12	4

Total tomtarea:	6 393 kvm
Total bostadsarea:	2 424 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 254 kvm
- varav hyresrättsarea:	170 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

Tele2	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	Systematiskt Brandskyddsarbete
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende	Städning
Örestads Bevakning	Bevakningstjänst
Kone	Serviceavtal hissar
IMD Sverige AB	IMD EI
VA-SYD	Avfallshantering
Ragn-Sells	Avfallshantering
Klottrets fiende	Sopkärlstvätt

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 143 316 kr och planerat underhåll för 1 787 501 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 2021-08-26 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 725 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 299 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2023, samt extrastämma 15 november 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vi har under året gjort följande större arbeten.

Målat all röd läkt och panel, samt bytt ut det som varit ruttet, på både boendefastigheten samt förrådsbyggnaden.

Bytt utomhusbelysningen till LED i syfte att spara pengar på gemensam elförbrukning samt förbättra ljuset på området.

Vi har genomfört försäljning av tre hyresrätter och amorterat på de gemensamma lån föreningen har. Genomfört effektivisering av värmesystemet genom att ta tillvara på frånluften från lägenheterna.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 2 överlåtelse.

Under 2023 har 3 upplåtelse av bostadsrätter skett. fg år skedde inga upplåtelse

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 St (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 St.)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 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 2024 då avgifterna höjdes med 15 %

I grundårsavgiften ingår värme.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 563	2 431	2 163	2 184
Resultat efter finansiella poster	-1 837	237	-1 359	-510
Förändring av underhållsfond	-1 063	551	-760	275
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-132	327	36	-152
Sparande kr / kvm	260	408	282	98
Soliditet (%)	58	54	53	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	835	684	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	73	63	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	760	682	672	675
Bostadshyra kr / kvm	2 663	1 691	1 670	1 674
Driftskostnad, kr / kvm	391	390	382	342
Energikostnad, kr / kvm	213	231	214	151
Ränta, kr / kvm	238	98	87	199
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	299	273	267	161
Lån, kr / kvm	11 936	13 223	13 479	13 734
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	12 836	14 220	-	-
Räntekänslighet (%)	15	21	-	-
Snittränta (%)	1,99	0,74	0,65	1,45

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	39 069 080	1 378 465	-2 353 438	236 673
Disposition enligt föreningsstämma			236 673	-236 673
Avsättning till underhållsfond		725 000	-725 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 787 501	1 787 501	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	3 896 252			
Årets resultat				-1 836 819
Vid årets slut	42 965 332	315 964	-1 054 264	-1 836 819

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 116 765
Årets resultat före fondförändring	-1 836 819
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-725 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 787 501
Summa över/underskott	-2 891 083

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 891 083
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 287 475	2 164 177
Övriga rörelseintäkter	3	275 154	266 409
Summa rörelseintäkter		2 562 629	2 430 586
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 878 472	-1 103 903
Övriga externa kostnader	7	-224 727	-116 834
Personalkostnader	8	-103 493	-95 214
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-640 836	-640 836
Summa rörelsekostnader		-3 847 528	-1 956 787
Rörelseresultat		-1 284 899	473 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 570	1 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 490	-238 180
Summa finansiella poster		-551 920	-237 126
Resultat efter finansiella poster		-1 836 819	236 673
Årets resultat		-1 836 819	236 673

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	68 679 180	69 311 682
Inventarier, maskiner och installationer	11	64 588	72 922
Summa materiella anläggningstillgångar		68 743 768	69 384 604
Summa anläggningstillgångar		68 743 768	69 384 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 907	-5 729
Övriga fordringar		124 312	38 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	152 888	156 675
Summa kortfristiga fordringar		279 107	189 367
Kassa och bank	13	984 330	1 480 137
Summa omsättningstillgångar		1 263 437	1 669 504
SUMMA TILLGÅNGAR		70 007 205	71 054 108

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 965 332	39 069 080
Underhållsfond		315 964	1 378 465
Summa bundet eget kapital		43 281 296	40 447 545
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 054 264	-2 353 438
Årets resultat		-1 836 819	236 673
Summa fritt eget kapital		-2 891 083	-2 116 765
Summa eget kapital		40 390 213	38 330 780
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	21 916 524	9 260 000
Summa långfristiga skulder		21 916 524	9 260 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 015 426	22 791 950
Leverantörsskulder		104 433	155 377
Övriga skulder		71 414	92 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	509 195	423 132
Summa kortfristiga skulder		7 700 468	23 463 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 007 205	71 054 108

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 284 899	473 799
Avskrivningar	640 836	640 836
	-644 063	1 114 635
Erhållen ränta	24 570	1 054
Erlagd ränta	-576 490	-238 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 195 983	877 509
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-89 739	-115 028
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	13 663	-35 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 272 059	727 155
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 896 252	
Upptagna lån	19 671 950	-
Amortering av låneskulder	-22 791 950	-620 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	776 252	-620 000
Årets kassaflöde	-495 807	107 155
Likvida medel vid årets början	1 480 137	1 372 982
Likvida medel vid årets slut	984 330	1 480 137

(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
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 712 339	1 393 860
Hyror bostäder	452 770	640 800
Hyror p-platser/garage	122 366	129 517
Summa	2 287 475	2 164 177

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	37 643	55 401
El	153 908	199 093
Överlåtelseavgifter	3 939	7 176
Övriga intäkter	79 664	4 739
Summa	275 154	266 409

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 71 411 i form av elstöd. Resterande avser vidarefakturerings av låsbyte.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	35 188	6 840
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 682	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 475	4 449
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 078	1 954
VA & sanitet, installationer	5 475	-
Värme, installationer	5 748	2 778
Ventilation, installationer	5 833	18 419
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 282	-
Hiss	3 093	12 980
Övriga installationer	2 299	-
Markytor	25 403	-
Vattenskador	10 760	-
Summa	143 316	47 420

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	216 589	180 732
Besiktningsskostnader	2 304	2 133
Snöröjning	17 731	14 302
Serviceavtal	15 822	14 190
Förbrukningsmaterial	6 500	33 778
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 988	11 908
El	163 677	252 427
Uppvärmning	267 677	218 556
Vatten och avlopp	84 626	89 745
Avfallshantering	60 144	54 781
Försäkringar	36 006	34 786
Systematiskt brandskyddsarbete	37 017	12 294
Hyressättningsavgift	1 052	619
Kabel-TV	28 522	25 759
Summa	947 655	946 010

Not 6 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	43 378	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	136 113	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	13 705
Övrigt, gemensamma utrymmen	778 350	-
VA & sanitet, installationer	36 625	-
Värme, installationer	11 424	-
Övriga installationer	230 360	-
Huskropp, fasader	551 251	41 768
Markytor	-	55 000
Summa	1 787 501	110 473

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 799	-
Kostnader för transportmedel	-	130
Kontorsmateriel och trycksaker	1 918	-
Tele och post	1 560	2 080
Förvaltningskostnader	100 089	84 119
Revision	28 512	19 688
Bankkostnader	1 900	2 645
IT-tjänster	1 856	-
Övriga externa tjänster	38 438	1 238
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 170	5 090
Övriga externa kostnader	5 534	1 844
Kostnader av engångskaraktär	37 951	-
Summa	224 727	116 834

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Summa	78 750	72 450
Sociala avgifter	24 743	22 764
Summa	103 493	95 214

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	632 502	632 502
Inventarier, maskiner och installationer	8 334	8 334
Summa	640 836	640 836

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-4 480 223	-3 847 721
	-4 480 223	-3 847 721
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	-632 502	-632 502
 Utgående avskrivningar	-5 112 725	-4 480 223
 Redovisat värde	68 679 180	69 311 682
 <i>Varav</i>		
Byggnader	58 137 479	58 769 981
Mark	10 541 701	10 541 701
 Taxeringsvärden		
Bostäder	53 600 000	53 600 000
Totalt taxeringsvärde	53 600 000	53 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	83 340	83 340
	83 340	83 340
Utgående anskaffningsvärden	83 340	83 340
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 418	-2 084
	-10 418	-2 084
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 334	-8 334
	-8 334	-8 334
Utgående avskrivningar	-18 752	-10 418
Redovisat värde	64 588	72 922

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	95 880	93 251
Förutbetalda kostnader	57 008	63 424
Summa	152 888	156 675

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	453 211	1 314 115
Affärskonto Handelsbanken	351 203	166 022
Transaktionskonto SBC	179 916	-
Summa	984 330	1 480 137

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 015 426	22 791 950
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 916 524	9 260 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	28 931 950	32 051 950

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	28 931 950	32 051 950
Summa	28 931 950	32 051 950

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,65 %	2025-11-12	9 570 000	-	310 000	9 260 000
Handelsbanken	0,55 %	Löst	13 407 500	-	13 407 500	-
SBAB	0,66 %	Löst	9 074 450	-	9 074 450	-
Handelsbanken	4,44 %	2026-10-30	-	13 097 500	-	13 097 500
SBAB*	4,59 %	2024-12-11	-	6 574 450	-	6 574 450
Summa			32 051 950	19 671 950	22 791 950	28 931 950

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden. Lånet amorterades med 2 500 000 miljoner.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	99 486	98 894
Upplupna räntekostnader	110 359	24 636
Förutbetalda intäkter	179 916	211 915
Upplupna revisionsarvoden	24 700	19 688
Upplupna driftskostnader	94 734	67 999
Summa	509 195	423 132

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

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

Joakim Nodfelt
Styrelseordförande

Andreas Svensson

Anna Kruslund

Fredrik Jönsson

Linda Tågerup

Rana Daoud

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 08:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66058E4C9C2D4
APR 02 2024 08:36AM



Mar 28 2024 04:49PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 02 2024 07:45AM	Joakim Nodfelt granskade dokumentet:
Apr 02 2024 07:47AM	 JOAKIM NODFELT signerade dokumentet
Apr 01 2024 04:59AM	Anna Kruslund granskade dokumentet:
Apr 01 2024 05:17AM	 ANNA KRUSLUND signerade dokumentet
Mar 28 2024 04:51PM	Fredrik Jönsson granskade dokumentet:
Mar 28 2024 05:18PM	 FREDRIK JÖNSSON signerade dokumentet
Mar 30 2024 05:07PM	Linda Tågerup granskade dokumentet:
Mar 30 2024 05:14PM	 LINDA TÅGERUP signerade dokumentet
Mar 29 2024 11:18AM	Andreas Svensson granskade dokumentet:
Mar 29 2024 11:29AM	 ANDREAS SVENSSON signerade dokumentet
Mar 28 2024 09:10PM	Rana Dauod granskade dokumentet:
Mar 28 2024 09:39PM	 RANA DAUOD signerade dokumentet
Apr 02 2024 08:22AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 08:36AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 02 2024 08:36AM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjorven 2 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av brf Tjorven 2 för år 2023 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 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Tjorven 2 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 08:35AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66058D7A2635B
APR 02 2024 08:35AM

Registrerade händelser

Mar 28 2024 04:35PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 02 2024 08:34AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 08:35AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 02 2024 08:35AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. 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.

Arsredovisning

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

BREDABLICK



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

