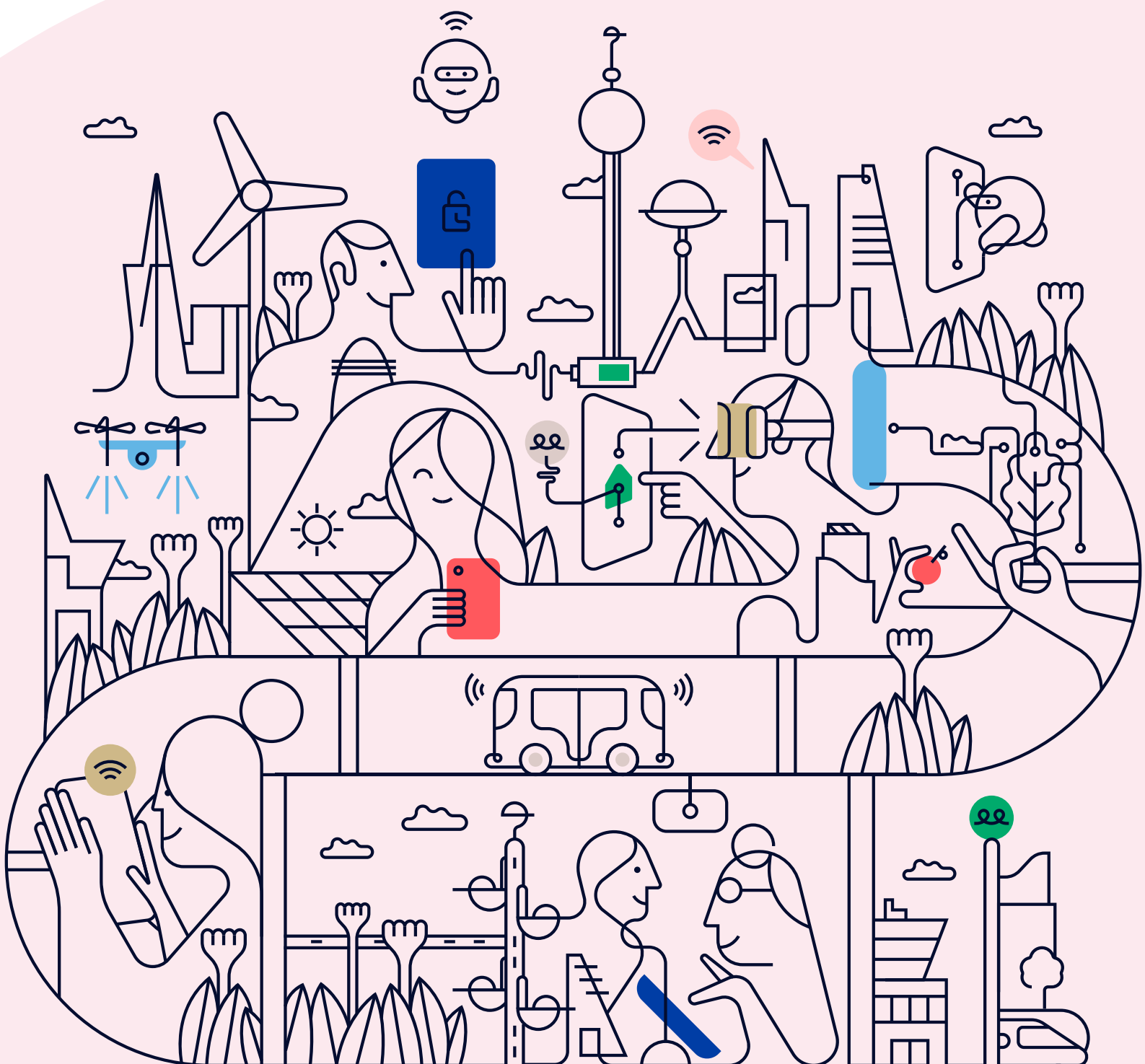




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tjorven 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-13.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MALMÖ TJORVEN 2	2014	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 2 424 kvm. Byggnadernas totalyta är 2424 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Nodfelt	Ordförande
Fredrik Jönsson	Styrelseledamot
Andreas Svensson	Styrelseledamot
Anna Kruslund	Styrelseledamot
Lars Barta	Styrelseledamot
Lena Sterner	Styrelseledamot
Nicklas Sterner	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-22. Val av nya ledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024. De totala underhållskostnaderna för perioden är estimerade till 44 020 198 kr vilket utgör ett årligt genomsnitt på 880 403 kr.

Planerade underhåll

- 2025 ● OVK
- 2028 ● Byte av cirkulationspump
Radonmätning

Avtal med leverantörer

Kabel-TV	Tele2
Elavtal	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto Brandsäkerhet
Städning miljörum och sopkärl	Klottrets fiende
Serviceavtal hissar	Kone
IMD EI	IMD Sverige AB
Avfallshantering	VA-SYD
Avfallshantering	Ragn-Sells
Serviceavtal värmesystem	TR-Kyl
Abonnemang ventilationsfilter	Folkfilter

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen utfört följande arbeten:

Bytt ut nyckelsystem i samtliga utrymmen.

Effektiviserat värmesystemet i båda fastigheterna.

Färdigställt bytet av LED-belysning i syfte att spara el.

Bytt ut nödtelefonerna i hissarna till fungerande telefonnät.

Investerat i trädgårdsredskap i syfte att hålla nere förvaltningskostnaderna.

Slipat och oljat terrasser samt gångbroar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen ombildat en hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har direktamorterat på ett av lånen och därefter bundit lånet med lägre ränta.
Föreningen kommer från 2025-01-01 höja avgiften med 5%.

Förändringar i avtal

Serviceavtal för värmesystemet är tecknat med TR-Kyl.
Nytt trädgårdsavtal är tecknat med Veteranpoolen Malmö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser och 2 upplåtelser av tidigare hyresrätter.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 579 349	2 485 501	2 430 179	2 131 024
Resultat efter fin. poster	-770 671	-1 836 819	236 673	-1 359 283
Soliditet (%)	62	58	54	53
Yttre fond	1 195 964	1 378 465	827 938	1 588 110
Taxeringsvärde	53 600 000	53 600 000	53 600 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	949	835	684	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	73	63	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 241	12 465	14 220	14 495
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 764	11 936	13 223	13 479
Sparande per kvm totalyta, kr	47	260	408	282
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	68	104	69
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	110	218	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	35	37	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	213	331	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	1,99	0,74	-
Räntekänslighet (%)	11,34	15	21	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 129 601 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har underskott för räkenskapsåret. I förlusten ingår avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Den främsta anledningen till förlusten är ökade räntekostnader och underhållsarbeten under året. Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Framtida avgiftshöjningar går dock inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	39 195 222	-	2 203 778	41 399 000
Upplåtelseavgifter	3 770 110	-	815 000	4 585 110
Fond, yttre underhåll	1 378 465	-1 062 000	880 000	1 195 964
Balanserat resultat	-2 116 765	-774 819	-880 000	-3 771 083
Årets resultat	-1 836 819	1 836 819	-770 671	-770 671
Eget kapital	40 390 213	0	2 248 107	42 638 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 891 083
Årets resultat	-770 671
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-880 000
Totalt	-4 541 754
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	248 598
Balanseras i ny räkning	-4 293 156

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 579 348	2 485 540
Övriga rörelseintäkter	3	5 208	77 089
Summa rörelseintäkter		2 584 556	2 562 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 283 707	-2 878 472
Övriga externa kostnader	9	-226 610	-219 223
Personalkostnader	10	-91 631	-108 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 848	-640 836
Summa rörelsekostnader		-2 242 796	-3 847 528
RÖRELSERESULTAT		341 760	-1 284 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 018	24 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 130 449	-576 490
Summa finansiella poster		-1 112 431	-551 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-770 671	-1 836 819
ÅRETS RESULTAT		-770 671	-1 836 819

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	68 046 672	68 679 180
Maskiner och inventarier	13	56 248	64 588
Summa materiella anläggningstillgångar		68 102 920	68 743 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 102 920	68 743 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 278	1 907
Övriga fordringar	14	1 250 549	124 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8 839	152 888
Summa kortfristiga fordringar		1 282 666	279 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 102	984 330
Summa kassa och bank		13 102	984 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 295 768	1 263 437
SUMMA TILLGÅNGAR		69 398 688	70 007 205

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 984 110	42 965 332
Fond för yttre underhåll		1 195 964	1 378 465
Summa bundet eget kapital		47 180 074	44 343 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 771 083	-2 116 765
Årets resultat		-770 671	-1 836 819
Summa fritt eget kapital		-4 541 754	-3 953 584
SUMMA EGET KAPITAL		42 638 320	40 390 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 009 998	21 916 524
Summa långfristiga skulder		17 009 998	21 916 524
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 080 976	7 015 426
Leverantörsskulder		64 077	104 433
Övriga kortfristiga skulder		71 415	71 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	533 903	509 195
Summa kortfristiga skulder		9 750 371	7 700 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 398 688	70 007 205

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	341 760	-1 284 899
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	640 848	640 836
	982 608	-644 063
Erhållen ränta	18 018	24 570
Erlagd ränta	-1 144 856	-490 767
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-144 230	-1 110 260
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	126 289	-89 739
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 241	-72 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 182	-1 272 059
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 018 778	3 896 252
Amortering av lån	-2 840 976	-3 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	177 802	776 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 620	-495 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	984 330	1 480 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 142 950	984 330

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tjorven 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
IMD-installation	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 154 278	1 712 339
Hysesintäkter bostäder	222 352	452 770
Hysesintäkter p-plats	135 950	133 764
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-11 398
Varmvatten, moms	24 847	37 643
El, moms	23 905	153 908
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 600	0
Påminnelseavgift	60	0
Inkassoavgift	0	-47
Pantsättningsavgift	4 584	2 583
Överlåtelseavgift	8 478	3 939
Administrativ avgift	196	0
Vidarefakturerade kostnader	2 099	0
Öres- och kronutjämning	-1	39
Summa	2 579 348	2 485 540

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	5 631
Elstöd	0	71 411
Övriga intäkter	5 208	47
Summa	5 208	77 089

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	50 108	62 471
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 260	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	72 567	17 325
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 844	0
Städning enligt avtal	58 135	59 498
Hissbesiktning	2 464	2 304
Brandskydd	11 058	37 017
Gårdkostnader	-3 310	94 620
Gemensamma utrymmen	26 371	0
Sopphantering	0	10 798
Snöröjning/sandning	9 069	17 731
Serviceavtal	35 835	15 822
Förbrukningsmaterial	14 525	6 500
Summa	293 925	324 086

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 745
Installationer	0	2 299
Bostadsrättslägenheter	0	15 117
Tvättstuga	0	9 682
Trapphus/port/entr	0	20 078
Dörrar och lås/porttele	919	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 475
VVS	13 798	5 475
Värmeanläggning/undercentral	0	17 174
Ventilation	0	5 833
Elinstallationer	44 000	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 282
Hissar	17 331	3 093
Mark/gård/utemiljö	0	25 403
Vattenskada	0	10 761
Skador/klotter/skadegörelse	10 838	0
Summa	86 886	137 416

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	43 378
Installationer	0	230 360
Dörrar och lås	221 098	0
Gemensamma utrymmen	0	914 463
VVS	0	36 625
Hiss	27 500	0
Fasader	0	551 251
Summa	248 598	1 776 077

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	164 956	163 677
Uppvärmning	278 537	267 676
Vatten	113 995	84 626
Sophämtning/renhållning	25 855	49 346
Summa	583 343	565 325

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 471	36 006
Skadedyrförsäkring	2 112	0
Kabel-TV	30 372	28 522
Övriga fastighetskostnader	0	11 040
Summa	70 955	75 568

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 118	1 856
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 907	0
Förvaltningskostnader	0	344
Revisionsarvoden extern revisor	31 425	28 512
Styrelseomkostnader	1 600	0
Fritids och trivselkostnader	485	0
Föreningskostnader	200	12 847
Förvaltningsarvode enl avtal	50 621	69 124
Överlåtelsekostnad	14 042	7 875
Pantsättningskostnad	11 298	3 150
Övriga förvaltningsarvoden	13 688	0
Korttidsinventarier	4 198	1 799
Administration	16 876	12 157
Konsultkostnader	75 153	9 938
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Övriga externa kostnader	0	66 452
Summa	226 610	219 223

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	69 726	84 254
Arbetsgivaravgifter	21 905	24 743
Summa	91 631	108 997

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 130 449	576 229
Dröjsmålsränta	0	261
Summa	1 130 449	576 490

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 791 905	73 791 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 791 905	73 791 905
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 112 725	-4 480 223
Årets avskrivning	-632 508	-632 502
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 745 233	-5 112 725
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 046 672	68 679 180
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 541 701</i>	<i>10 541 701</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
Summa	53 600 000	53 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 340	0
Inköp	0	83 340
Utgående anskaffningsvärde	83 340	83 340
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 752	0
Avskrivningar	-8 340	-18 752
Utgående avskrivning	-27 092	-18 752
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 248	64 588

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	113 463	111 210
Momsavräkning	7 238	13 102
Transaktionskonto	246 819	0
Borgo räntekonto	883 029	0
Summa	1 250 549	124 312

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 124	56 733
Förutbet kabel-TV	7 715	0
Upplupna intäkter	0	95 880
Övr förutb kostn uppl int	0	276
Summa	8 839	152 888

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	4,44 %	12 966 524	13 097 500
SBAB	2028-05-11	3,56 %	4 174 450	6 574 450
SBAB	2025-11-12	3,65 %	8 950 000	9 260 000
Summa			26 090 974	28 931 950
Varav kortfristig del			9 080 976	7 015 426

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 886 094 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	216	0
Uppl kostn el	20 408	13 911
Uppl kostnad Värme	37 037	38 989
Uppl kostn räntor	95 952	110 359
Uppl kostn vatten	30 601	24 183
Uppl kostnad Sophämtning	3 360	9 588
Uppl kostnad arvoden	76 440	75 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 017	23 786
Förutbet hyror/avgifter	217 872	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	179 916
Övriga uppl kostn och förutb int	0	8 063
Beräkn arvode revision	28 000	24 700
Summa	533 903	509 195

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Joakim Nodfelt
Ordförande

Fredrik Jönsson
Styrelseledamot

Andreas Svensson
Styrelseledamot

Anna Kruslund
Styrelseledamot

Lars Barta
Styrelseledamot

Lena Sterner
Styrelseledamot

Nicklas Sterner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 10:45

DOCUMENT ID:

HJ_mXwklIx

ENVELOPE ID:

SygL7mw1ell-HJ_mXwklIx

DOCUMENT NAME:

Brf Tjorven 2, 769628-9557 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK OSKAR JÖNSSON fredrik.jon85@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:49 30.04.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.101
2. NICKLAS STERNER sterner.nicklas@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:53 30.04.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.11.108
3. ANNA KRUSLUND annakruslund@outlook.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:43 30.04.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.16.86
4. JOAKIM NODFELT joakim.nodfelt@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 19:36 30.04.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.125.104
5. ANDREAS SVENSSON andreas-svensson@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 08:45 01.05.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.125.119
6. LENA STERNER nilema@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 19:52 01.05.2025 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.1.83
7. Lars Barta brftjorven2@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 18:44 03.05.2025 18:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.131
8. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:50 08.05.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.14

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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. Risken 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlshamn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 10:45

DOCUMENT ID:

r1GuXQPJgee

ENVELOPE ID:

rybOm7wJege-r1GuXQPJgee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tjorven 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN	 Signed	08.05.2025 10:51	eID	Swedish BankID
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	08.05.2025 10:50	Low	IP: 213.115.134.14

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed