

Brf Tavlan 2

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Tavlan 2
769636-9110
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tavlan 2, 769636-9110, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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 bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Linnéa Lindemann	Ordförande	2023
Jonas Werstroh	Ledamot	2023
Javidan Humbatov	Ledamot	2023
Tenny Blom	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Ida Glad	Suppleant	2023
Alexander Pålsson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson, EY AB	Extern revisor
------------------------	----------------

Valberedning

Ida Glad
Alexander Pålsson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Tavlan 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adress är Ronnebygatan 7 och 7A.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
13	10

Total tomtarea:	730 kvm
Total bostadsarea:	983 kvm
- varav bostadsrättsarea:	895 kvm
- varav hyresrättsarea:	88 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Telenor	Bredband
Telenor	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
E.ON	Serviceavtal värme
Nomor	Skadedjur

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 427 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-08-29 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 50 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 51 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 mars 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 7 överlåtelse. Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st. Antal andrahandsuthyrningar 21-12-31: 3 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 24 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 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2018/2019
Rörelsens intäkter	1 038	1 002	926	753
Resultat efter finansiella poster*	-41	-111	-711	-690
Förändring av underhållsfond	50	49	-47	47
Resultat efter fondförändringar	-91	-160	-664	-737
Sparande kr / kvm	241	150	-392	-471
Soliditet %	54	53	52	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	922	922	893	549
Bostadshyra kr / kvm	1 420	1 392	1 393	2 067
Driftskostnad, kr / kvm	462	467	679	498
Energikostnad kr / kvm	224	208	177	136
Ränta, kr / kvm	156	171	184	256
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	51	50	50	49
Lån, kr / kvm	13 108	13 638	14 144	13 732
Räntekänslighet (%)	16	16	17	27
Snittränta (%)	1,19	1,25	1,30	1,86

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022 på grund av avskrivningar.

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	17 318 100	49 000	-1 449 217	-110 543
Disposition enligt föreningsstämma			-110 543	110 543
Avsättning till underhållsfond		50 000	-50 000	
Årets resultat				-41 420
Vid årets slut	17 318 100	99 000	-1 609 760	-41 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 559 760
Årets resultat före fondförändring	-41 420
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-50 000
Summa över/underskott	-1 651 180

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 651 180**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	927 684	951 461
Övriga rörelseintäkter	3	109 901	50 683
Summa rörelseintäkter		1 037 585	1 002 144
		1 037 585	1 002 144
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-40 427	-51 022
Driftskostnader	5	-454 317	-459 063
Övriga kostnader	6	-89 911	-83 028
Personalkostnader	7	-62 909	-93 834
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-278 043	-257 853
Summa rörelsekostnader		-925 607	-944 800
		-925 607	-944 800
Rörelseresultat		111 978	57 344
		111 978	57 344
Finansiella poster			
Ränteintäkter		301	202
Räntekostnader		-153 699	-168 089
Summa finansiella poster		-153 398	-167 887
		-153 398	-167 887
Resultat efter finansiella poster		-41 420	-110 543
		-41 420	-110 543
Resultat före skatt		-41 420	-110 543
		-41 420	-110 543
Årets resultat		-41 420	-110 543
		-41 420	-110 543

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,16	28 625 447	28 900 769
Inventarier, maskiner och installationer	10	34 008	36 729
		<u>28 659 455</u>	<u>28 937 498</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 659 455</u>	<u>28 937 498</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 543	11 341
Övriga fordringar		231	2 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 505	47 590
		<u>60 279</u>	<u>61 524</u>
Kassa och bank	12	276 479	568 138
Summa omsättningstillgångar		<u>336 758</u>	<u>629 662</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 996 213</u>	<u>29 567 160</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 318 100	17 318 100
Underhållsfond		99 000	49 000
		<u>17 417 100</u>	<u>17 367 100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 609 760	-1 449 217
Årets resultat		-41 420	-110 543
		<u>-1 651 180</u>	<u>-1 559 760</u>
Summa eget kapital		<u>15 765 920</u>	<u>15 807 340</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 333 750	13 406 250
		<u>3 333 750</u>	<u>13 406 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 551 250	-
Leverantörsskulder		152 967	118 260
Skatteskulder		6 148	8 445
Övriga skulder		29 100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	157 078	226 865
		<u>9 896 543</u>	<u>353 570</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 996 213</u>	<u>29 567 160</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 978	57 345
Avskrivningar	278 043	257 853
	390 021	315 198
Erhållen ränta	301	202
Erlagd ränta	-153 699	-168 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	236 623	147 311
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 244	36 480
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-8 276	-651 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 591	-467 553
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-978 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-978 261
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 427 500	2 500 000
Amortering av låneskulder	-5 948 750	-2 630 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-521 250	-130 000
Årets kassaflöde	-291 659	-1 575 814
Likvida medel vid årets början	568 138	2 143 952
Likvida medel vid årets slut	276 479	568 138

(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 bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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	10-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	802 752	828 947
Hyror bostäder	124 932	122 514
Summa	927 684	951 461

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	79 764	34 421
Överlåtelseavgifter	9 610	7 126
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 466	2 779
Övriga intäkter	8 061	6 357
Summa	109 901	50 683

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	2 791	1 604
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 751	20 695
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 280
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 700
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	4 538
VA & sanitet, installationer	16 105	8 601
Värme, installationer	10 911	9 655
El, installationer	1 869	949
Summa	40 427	51 022

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	34 937	32 098
Teknisk förvaltning	59 311	85 000
Besiktningkostnader	1 119	-
Snöröjning	421	-
Serviceavtal	20 889	23 525
Förbrukningsmaterial	3 094	14 818
El	33 702	23 404
Uppvärmning	142 646	140 100
Vatten och avlopp	43 391	41 271
Avfallshantering	22 931	30 118
Försäkringar	18 294	17 229
Systematiskt brandskyddsarbete	4 480	4 046
Hyressättningsavgift	188	188
Kabel-TV	31 047	25 961
Bredband	35 704	18 975
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 163	2 330
Summa	454 317	459 063

Not 6 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kostnader för transportmedel	728	1 629
Kontorsmaterial och trycksaker	-	339
Tele och post	4 798	4 914
Förvaltningskostnader	59 408	59 583
Revision	19 350	15 125
Bankkostnader	783	738
Övriga externa kostnader	4 844	700
Summa	89 911	83 028

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	71 400
Summa	48 300	71 400
Sociala avgifter	14 609	22 434
Summa	62 909	93 834

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	275 322	255 132
Inventarier, maskiner och installationer	2 721	2 721
Summa	278 043	257 853

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 148 171	16 919 911
-Mark	10 461 517	10 461 517
-Pågående nyanläggningar	-	1 250 000
	<u>29 609 688</u>	<u>28 631 428</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	2 228 261
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-1 250 000
	<u>-</u>	<u>978 261</u>
Utgående anskaffningsvärden	29 609 688	29 609 689
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-708 920	-453 788
	<u>-708 920</u>	<u>-453 788</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-275 321	-255 132
	<u>-275 321</u>	<u>-255 132</u>
Utgående avskrivningar	-984 241	-708 920
Redovisat värde	28 625 447	28 900 769
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 163 930	18 439 252
Mark	10 461 517	10 461 517
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 200 000	15 200 000
Totalt taxeringsvärde	16 200 000	15 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 400 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	40 810	40 810
	<u>40 810</u>	<u>40 810</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 810	40 810
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 081	-1 360
	<u>-4 081</u>	<u>-1 360</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 721	-2 721
	<u>-2 721</u>	<u>-2 721</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 802	-4 081
Redovisat värde	34 008	36 729

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	44 505	47 590
Summa	44 505	47 590

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	267 729	568 138
Transaktionskonto Handelsbanken	8 750	-
Summa	276 479	568 138

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 551 250	5 948 750
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 333 750	7 457 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 885 000	13 406 250

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	12 885 000	13 406 250
Summa	12 885 000	13 406 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,37 %	Löst	3 403 750	-	3 403 750	-
Stadshypotek	1,76 %	2024-01-30	3 403 750	-	35 000	3 368 750
Stadshypotek**	0,87 %	2023-01-30	-	3 377 500	-	3 377 500
Stadshypotek	3,44 %	2023-12-18	-	2 050 000	-	2 050 000
Stadshypotek	1,00 %	2023-07-30	4 123 750	-	35 000	4 088 750
Stadshypotek	0,84 %	Löst	2 475 000	-	2 475 000	-
Summa			13 406 250	5 427 500	5 948 750	12 885 000

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

** Lånet kapitalbands 1 år hos Handelsbanken med en ränta på signeringsdatum på 3,84% från och med 23-01-30

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	93 834
Upplupna räntekostnader	16 181	13 989
Förutbetalda intäkter	96 751	73 362
Upplupna revisionsarvoden	18 100	16 000
Upplupna driftskostnader	26 046	29 680
Summa	157 078	226 865

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 720 000	15 720 000
Summa ställda säkerheter	15 720 000	15 720 000

Underskrifter

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

Linnéa Lindemann
Styrelseordförande

Jonas Werstroh

Javidan Humbatov

Tenny Blom

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2022

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Mar 20 2023 11:29AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64102EAEC696C
MAR 20 2023 11:29AM

Deltagare

Sameh Afshar (Skapare)

Linnea Lindeman (Esignatur)

Jonas Werstroh (Esignatur)

Tenny Blom (Esignatur)

Javidan Humbatov (Esignatur)

Erik Mauritzson (Esignatur)

Registrerade händelser

Mar 14 2023 09:32AM	Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna
Mar 20 2023 09:07AM	Linnea Lindeman granskade dokumentet:
Mar 20 2023 09:08AM	 Linnéa Matilda Lindemann signerade dokumentet
Mar 14 2023 07:59PM	Jonas Werstroh granskade dokumentet:
Mar 15 2023 08:30PM	 JONAS WERSTROH signerade dokumentet
Mar 15 2023 11:50AM	Tenny Blom granskade dokumentet:
Mar 16 2023 09:04AM	 Tenny Ann-Mari Hertha Blom signerade dokumentet
Mar 14 2023 12:31PM	Javidan Humbatov granskade dokumentet:
Mar 17 2023 11:38AM	 Javidan Humbatov signerade dokumentet
Mar 20 2023 09:16AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 20 2023 11:29AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 20 2023 11:29AM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tavlan 2 org.nr 769636-9110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tavlan 2 för år 2022.

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 2022 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Tavlan 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, den dagen som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Dokument

Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 20 2023 11:30AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER: 641031436AB4B
MAR 20 2023 11:30AM

Deltagare

Sameh Afshar (Skapare)

Erik Mauritzson (Esignatur)

Registrerade händelser

Mar 14 2023 09:34AM	Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna
Mar 14 2023 09:35AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 20 2023 11:30AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 20 2023 11:30AM	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. 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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

