

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Tjorven 1

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Tjorven 1**  
769629-0027  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8  
9  
10-13  
14

*Handwritten signature and initials*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tjorven 1, 769629-0027, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-30 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

Johan Olsson  
Toni Bockarovski  
Ladde Panek  
Mikael Wahlström  
Katarina Klein  
Gull-Britt Björk (avgått)

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

#### Vald t.o.m. föreningsstämman

2019  
2019  
2019  
2018  
2018  
2018

#### Ordinarie revisorer

Per Ranstam  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Auktoriserad revisor

2018

#### Valberedning

Bo Andreasson

2018

### Firmateckning

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

ZDS KK  
↙ ↘

**Brf Tjorven 1**  
769629-0027

**Fastighetsuppgifter**

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

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter samt 32 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
16	12	4

Total tomtarea:	5644 kvm
Total bostadsarea:	2424 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2134 kvm
- varav hyresrättsarea:	290 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam t.o.m. 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

**Förvaltning**

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

**Underhåll och reparationer**

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 68 887 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 200 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 83 kr per kvm.

*Handwritten signature and initials*  
73 KV

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

*Resultat och ställning (tkr)*

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	2 100	2 267	400	
Resultat efter finansiella poster	-191	11	85	
Förändring av underhållsfond	200	126	126	
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	642	518	64	
Soliditet %	53	45	42	
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	675	672	3	
Driftskostnad, kr / kvm	285	282	28	
Ränta, kr / kvm	257	263	42	
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	83	52	52	
Lån, kr / kvm	14 596	17 380	18 139	
Snittränta (%)	1,76	1,51		

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelser

Under 2017 har 6 överlåtelser och 3 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning  
Bredablick Förvaltning  
ComHem  
E.ON  
E.ON  
Ragn-Sells

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
El-avtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Återvinning

Handwritten signature and initials, possibly 'L' and 'B'.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>34 715 000</b>	<b>252 000</b>	<b>-166 810</b>	<b>11 223</b>
Disposition enligt föreningsstämma			11 223	-11 223
Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000	
Årets upplåtelse	5 051 843			-190 854
Årets resultat				-190 854
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 766 843</b>	<b>452 000</b>	<b>-355 587</b>	<b>-190 854</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-155 587
Årets resultat före fondförändring	-190 854
Årets avsättning till underhållsfond	-200 000
Summa över/underskott	-546 441

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning****-546 441**

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

ZB KL  
L →

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 051 050	2 245 072
Övriga rörelseintäkter	2	49 378	21 012
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 100 428</b>	<b>2 266 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4	-760 401	-743 951
Övriga externa kostnader	5	-188 403	-210 707
Personalkostnader	6	-86 594	-30 325
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-632 502	-632 502
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 667 900</b>	<b>-1 617 485</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>432 528</b>	<b>648 599</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 552	-637 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-623 382</b>	<b>-637 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-190 854</b>	<b>11 223</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 854</b>	<b>11 223</b>

MSK  
L

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	72 421 484	73 053 986
Summa materiella anläggningstillgångar		72 421 484	73 053 986
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		72 421 484	73 053 986
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		71 212	100 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 152	20 911
Summa kortfristiga fordringar		89 364	121 859
<b>Kassa och bank</b>	10	2 979 086	4 325 209
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 068 450	4 447 068
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		75 489 934	77 501 054

✓ B VCK  
L ↘



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 766 843	34 715 000
Underhållsfond		452 000	252 000
Summa bundet eget kapital		40 218 843	34 967 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-355 587	-166 810
Årets resultat		-190 854	11 223
Summa fritt eget kapital		-546 441	-155 587
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 672 402</b>	<b>34 811 413</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11,12	35 070 000	41 537 000
Summa långfristiga skulder		35 070 000	41 537 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	310 000	592 000
Leverantörsskulder		63 775	81 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	373 757	478 686
Summa kortfristiga skulder		747 532	1 152 641
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 489 934</b>	<b>77 501 054</b>

Zo 75 Va  
L ↓

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	432 528	648 599
Avskrivningar	632 502	632 502
	<b>1 065 030</b>	<b>1 281 101</b>
Erhållen ränta	170	417
Erlagd ränta	-623 552	-637 793
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>441 648</b>	<b>643 725</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	32 495	-69 550
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-123 109	256 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>351 034</b>	<b>830 678</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	5 051 843	2 769 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>5 051 843</b>	<b>2 769 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-6 749 000	-1 841 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 749 000</b>	<b>-1 841 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 346 123</b>	<b>1 758 678</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 325 209</b>	<b>2 566 531</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 979 086</b>	<b>4 325 209</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

 TS KR  
L

## 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

75 WK  
L

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 369 244	1 188 388
Hyror bostäder	569 636	948 387
Hyror p-platser/garage	112 170	108 297
<b>Summa</b>	<b>2 051 050</b>	<b>2 245 072</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	4 480	6 647
Övriga intäkter	7 352	14 365
Försäkringsersättningar	37 546	-
<b>Summa</b>	<b>49 378</b>	<b>21 012</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	1 047	14 668
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 971
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 787	6 061
VA & sanitet, installationer	3 244	11 432
Värme, installationer	19 744	9 950
Ventilation, installationer	-	6 468
Ei, installationer	-	738
Hiss	13 744	-
Övriga installationer	2 308	-
Huskröpp	7 177	247
Vattenskador	-	7 739
Klottersanering	1 836	-
<b>Summa</b>	<b>68 887</b>	<b>59 274</b>

TS KU  
↙ ↘

#### Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	224 634	208 874
Städning	-	23 506
Besiktningkostnader	2 981	8 240
Snöröjning	15 450	22 550
Serviceavtal	-	975
Förbrukningsmaterial	18 340	26 194
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 488	4 199
EI	130 078	122 188
Uppvärmning	138 927	112 205
Vatten och avlopp	74 280	71 545
Avfallshantering	44 990	46 132
Fastighetsförsäkring	14 368	12 494
Hyressättningsavgift	1 196	1 196
Kabel-TV	23 782	24 380
<b>Summa</b>	<b>691 514</b>	<b>684 678</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 507	-
Tele och post	1 892	1 815
Förvaltningskostnader	86 030	84 892
Revision	20 000	17 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	59 186	-
Jurist- och advokatkostnader	8 750	58 600
Bankkostnader	3 100	3 250
Övriga externa tjänster	1 938	43 750
Övriga externa kostnader	4 000	900
<b>Summa</b>	<b>188 403</b>	<b>210 707</b>

#### Not 6 Personalkostnader

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	65 700	22 223
Utbildning	-	2 125
<b>Summa</b>	<b>65 700</b>	<b>24 348</b>
Sociala avgifter	20 894	5 977
<b>Summa</b>	<b>86 594</b>	<b>30 325</b>

#### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	632 502	632 502
<b>Summa</b>	<b>632 502</b>	<b>632 502</b>

→ B  
KUK  
↙

## Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 250 204	63 250 204
-Mark	10 541 701	10 541 701
	<u>73 791 905</u>	<u>73 791 905</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>73 791 905</u>	<u>73 791 905</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-737 919	-105 417
	<u>-737 919</u>	<u>-105 417</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 502	-632 502
	<u>-632 502</u>	<u>-632 502</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 370 421</b>	<b>-737 919</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>72 421 484</b>	<b>73 053 986</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	61 879 783	62 512 285
Mark	10 541 701	10 541 701
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 400 000	32 400 000
Lokaler	-	-
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 400 000</b>	<b>32 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	12 094	14 368
Övriga förutbetalda kostnader	6 058	6 543
	<u>18 152</u>	<u>20 911</u>

## Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 026 804	3 371 677
Transaktionskonto, Handelsbanken	952 282	953 532
	<u>2 979 086</u>	<u>4 325 209</u>

ZB  
KK  
L ↓

### Not 11 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	310 000	592 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 240 000	2 368 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	33 830 000	39 169 000
	<b>35 380 000</b>	<b>42 129 000</b>

### Not 12 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	35 380 000	42 129 000
<b>Summa</b>	<b>35 380 000</b>	<b>42 129 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45%	Löst	3 718 000	-	3 718 000	-
Stadshypotek	1,45%	Löst	2 721 000	-	2 721 000	-
Stadshypotek	1,30%	2018-10-30	10 190 000	-	310 000	9 880 000
Stadshypotek	1,61%	2019-10-30	10 500 000	-	-	10 500 000
Stadshypotek	1,97%	2020-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	1,69%	2021-09-21	5 000 000	-	-	5 000 000
			<b>42 129 000</b>	<b>-</b>	<b>6 749 000</b>	<b>35 380 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	87 143	28 200
Upplupna räntekostnader	55 291	69 941
Förutbetalda intäkter	165 785	167 972
Upplupna driftskostnader	34 775	49 137
Upplupna revisionsarvoden	17 500	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 263	148 436
	<b>373 757</b>	<b>478 686</b>

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*ZB*  
*ku*  
*L*

## Underskrifter

Malmö 2018-05-10

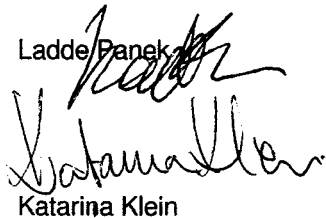
Johan Olsson



Toni Bockarovski



Ladde Panek

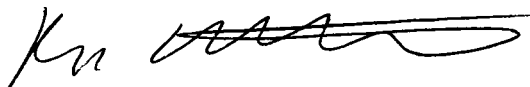


Katarina Klein

Mikael Wahlström



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-11  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Per Ranstam  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tjorven 1, org.nr 769629 - 0027

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjorven 1 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Tjorven 1 för 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

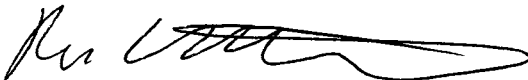
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Malmö 2018-05-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

