

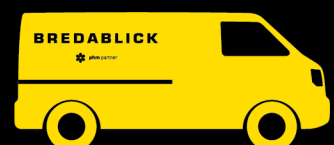
# Bostadsrättsföreningen Tjorven 1

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsföreningen Tjorven 1

Org.nr: 769629-0027

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Kassaflödesanalys      | 11   |
| Noter                  | 12   |
| Underskrifter          | 18   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjorven 1, 769629-0027, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2024-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-14 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                   |      |
|------------|-------------------|------|
| Ordförande | David Losell      | 2025 |
| Ledamot    | Rebeka Krumpacnik | 2025 |
| Ledamot    | Husain Musleh     | 2025 |
| Suppleant  | Jessica Winberg   | 2025 |
| Suppleant  | Paul Bjarnevik    | 2025 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| Revisor | EY<br>Erik Mauritzson |
|---------|-----------------------|

#### **EY**

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Tjorven 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2013. Fastighetens adresser är Bullerbygatan 95-105 ojämna nummer.

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

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 16    | 12    | 4     |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 5 644 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 2 424 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 2292  | kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 132   | kvm |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-30.

### Försäkring

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.

| Avtal                        | Leverantör            |
|------------------------------|-----------------------|
| Kabel-TV                     | Tele2                 |
| Bredband                     | Bahnhof               |
| Städning                     | TR miljöservice       |
| Avfallshantering             | Ragn-Sells Recycling  |
| Elavtal avseende volym       | E.on                  |
| Fjärrvärme                   | E.on                  |
| Mätning el & vatten          | IMD system & tjänster |
| Skadedjursbekämpning         | Anticimex             |
| Serviceavtal klottersanering | Klottrets fiende NO 1 |
| Serviceavtal hissar          | Kone                  |
| Serviceavtal ngt fjärde      | E.on                  |
| Serviceavtal ventilation     | Bravida               |



## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 108 007 kr (2023: 278 045 kr) och planerat underhåll för 14 169 kr (2023: 440 627 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-10-15 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 758 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 331 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Under året 2024 har föreningen haft mindre ekonomiskt påfrestande underhåll än tidigare år. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts (OVK). Föreningen har haft en årlig städdag, likt tidigare år. Där har grönområdet setts över. Kamerabevakning har satts upp för ökad säkerhet. Föreningen inväntar en uppdaterad underhållsplan från Sustend i början av 2025 för att få en tydligare överblick på det faktiska underhållet utifrån det som gjorts tidigare år.

Två av tre hyresrätter har blivit sålda, vilket har resulterat i en högre amortering av föreningens lån. Detta har varit positivt i tider där räntor varit höga och resulterat i en lägre avgiftshöjning.

Vi ser positivt på föreningens framtid och önskar alla nya boende i 2025 hjärtligt välkomna!



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätterskett (fg år skedde 0 upplåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42.

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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

### Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme och kabel-TV. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och avläsningsavgift avseende IMD. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 2 644  | 2 512  | 2 369  | 2 218  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | - 32   | - 746  | - 330  | - 836  |
| Förändring av underhållsfond                             | 744    | 303    | 132    | -263   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -140   | -416   | 171    | 60     |
| Sparande kr/kvm                                          | 264    | 135    | 323    | 272    |
| Soliditet, %                                             | 60     | 55     | 56     | 55     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 989    | 907    | 819    |        |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter       | 85     | 79     | 76     |        |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 885    | 827    | 737    | 719    |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 430    | 431    | 375    | 356    |
| Bostadshyra kr/kvm                                       | 1 597  | 1 517  | 1 686  | 1 683  |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 205    | 194    | 173    | 170    |
| Ränta kr/kvm                                             | 237    | 220    | 164    | 163    |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 331    | 307    | 253    | 248    |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 11 115 | 12 517 | 12 702 | 12 888 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 11 755 | 13 860 | 14 066 |        |
| Räntekänslighet (%)                                      | 12     | 15     | 17     |        |
| Snittränta, %                                            | 2.13   | 1.75   | 1.29   | 1.27   |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen kommer fortlöpande att utvärdera föreningens ekonomi och kommer att höja avgiften när det krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 41 208 343      | 1 694 188      | - 3 693 619         | - 745 787      |
| Upplåtelseavgifter                 | 1 059 363       |                |                     |                |
| Medlemsinsatser                    | 1 837 000       |                |                     |                |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                | -745 787            | 745 787        |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 758 000        | -758 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                 | -14 169        | 14 169              |                |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | - 31 647       |
| Vid årets slut                     | 44 104 706      | 2 438 019      | - 5 183 237         | - 31 647       |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 4 439 406        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 31 647           |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 758 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 14 169             |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 5 214 884</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 5 214 884        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 5 214 884</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 386 327

2 307 432

Övriga rörelseintäkter

3

257 343

204 907

### Summa Rörelseintäkter

2 643 670

2 512 339

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 190 611

-1 763 205

Övriga kostnader

5

-170 054

-163 147

Personalkostnader

6

-118 749

-177 417

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-635 519

-632 502

### Summa Rörelsekostnader

-2 114 933

-2 736 271

## RÖRELSERESULTAT

528 737

-223 932

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

13 095

10 267

Räntekostnader och liknande resultatposter

-573 479

-532 122

### Summa Finansiella poster

-560 384

-521 855

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-31 647

-745 787

## RESULTAT FÖRE SKATT

-31 647

-745 787

## ÅRETS RESULTAT

-31 647

-745 787



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8, 9 | 67 993 969        | 68 626 472        |
| Inventarier, maskiner och installationer      |      | 126 221           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>68 120 190</b> | <b>68 626 472</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>68 120 190</b> | <b>68 626 472</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |      |                   |                   |
| Kundfordringar                                |      | 443               | 2 888             |
| Övriga fordringar                             |      | 37 703            | 21 823            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10   | 199 368           | 165 503           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>237 514</b>    | <b>190 214</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 11   | 669 174           | 692 822           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>669 174</b>    | <b>692 822</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>906 688</b>    | <b>883 036</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>69 026 878</b> | <b>69 509 508</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 44 104 706        | 41 208 343        |
| Underhållsfond                               |        | 2 438 019         | 1 694 188         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>46 542 725</b> | <b>42 902 531</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -5 183 237        | -3 693 619        |
| Årets resultat                               |        | -31 647           | -745 787          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-5 214 884</b> | <b>-4 439 406</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>41 327 841</b> | <b>38 463 125</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |        |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 12, 13 | 26 942 886        | 30 340 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>26 942 886</b> | <b>30 340 000</b> |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |        | <b>26 942 886</b> | <b>30 340 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |        |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |        | 216 411           | 157 831           |
| Övriga skulder                               |        | -3 170            | -2 106            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 542 910           | 550 658           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>756 151</b>    | <b>706 383</b>    |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |        | <b>756 151</b>    | <b>706 383</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>69 026 878</b> | <b>69 509 508</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 528 737                  | -223 932                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 635 519                  | 632 502                  |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>1 164 256</b>         | <b>408 570</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 13 095                   | 10 267                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -573 479                 | -532 122                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>603 872</b>           | <b>-113 285</b>          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Ökning av rörelsefordringar                                                             | -47 300                  | -55 214                  |
| Ökning av rörelseskulder                                                                | 49 768                   | 186 081                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>606 340</b>           | <b>17 582</b>            |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             | -129 237                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-129 237</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 3 162 886                | 6 420 000                |
| Amortering av låneskulder                                                               | -6 560 000               | -6 870 000               |
| Årets upplåtna lägenhet                                                                 | 2 896 363                |                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-500 751</b>          | <b>-450 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-23 648</b>           | <b>-432 418</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>692 822</b>           | <b>1 125 239</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>669 174</b>           | <b>692 822</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### 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.

| Anläggningstillgång                      | Nyttjandeperiod (år) |
|------------------------------------------|----------------------|
| Byggnader                                | 100                  |
| Inventarier, maskiner och installationer | 25                   |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

### Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror p-platser/garage

**Totalt årsavgifter och hyror**

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 2 028 405        | 1 811 304        |
| Hysesintäkter                       |                  |                  |
| Hyror bostäder                      | 210 819          | 356 587          |
| Hyror p-platser/garage              | 147 103          | 139 541          |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>2 386 327</b> | <b>2 307 432</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Vatten

El

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

**Totalt övriga rörelseintäkter**

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
|  | 5 719          | 4 226          |
|  | 76 141         | 39 849         |
|  | 92 020         | 73 978         |
|  | 8 358          | 6 460          |
|  | 14 191         | 20 502         |
|  | 60 914         | 59 892         |
|  | <b>257 343</b> | <b>204 907</b> |
|  | <b>257 343</b> | <b>204 907</b> |



#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

|                                    |
|------------------------------------|
| El                                 |
| Uppvärmning                        |
| Vatten och avlopp                  |
| Avfallshantering                   |
| Teknisk förvaltning                |
| Serviceavtal                       |
| Besiktningsskostnader              |
| Systematiskt brandskyddsarbete     |
| Snöröjning                         |
| Bevakningskostnader                |
| Övriga utgifter för köpta tjänster |
| Bredband                           |
| Kabel-TV                           |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon |
| Försäkringar                       |
| Förbrukningsmaterial               |
| Hyressättningsavgift               |

##### Reparationer

|                                        |
|----------------------------------------|
| Huskropp                               |
| Hiss                                   |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         |
| Bostäder                               |
| Övriga installationer                  |
| Vattenskador                           |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            |
| Värme, installationer                  |
| Ventilation, installationer            |
| El, installationer                     |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    |

##### Planerat underhåll

|                                        |
|----------------------------------------|
| Huskropp, fasader                      |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            |
| Värme, installationer                  |
| VA & sanitet, installationer           |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    |

##### Totalt fastighetskostnader

| 2024             | 2023             |
|------------------|------------------|
| 255 712          | 255 964          |
| 125 110          | 110 647          |
| 115 363          | 104 364          |
| 42 568           | 60 701           |
| 238 951          | 228 080          |
| 50 385           | 26 598           |
| 22 395           | 31 681           |
| 0                | 24 029           |
| 15 501           | 21 094           |
| 10 706           | 0                |
| 10 790           | 29 103           |
| 60 059           | 60 184           |
| 21 600           | 28 522           |
| 482              | 0                |
| 66 883           | 44 318           |
| 6 930            | 18 915           |
| 0                | 332              |
| <b>1 043 435</b> | <b>1 044 532</b> |
| 0                | 99 180           |
| 7 076            | 0                |
| 3 435            | 377              |
| -588             | 2 275            |
| 0                | 2 531            |
| 4 378            | 87 856           |
| 3 028            | 6 016            |
| 0                | 31 788           |
| 23 377           | 21 225           |
| 32 101           | 5 406            |
| 35 200           | 0                |
| 0                | 21 391           |
| <b>108 007</b>   | <b>278 045</b>   |
| 0                | 22 867           |
| 0                | 14 065           |
| 14 169           | 363 363          |
| 0                | 15 283           |
| 0                | 25 050           |
| 25 000           | 0                |
| <b>39 169</b>    | <b>440 627</b>   |
| <b>1 190 611</b> | <b>1 763 205</b> |



## Not 5. Övriga kostnader

### Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

| 2024    | 2023    |
|---------|---------|
| 112 588 | 105 029 |

### Revision

Revision

|        |        |
|--------|--------|
| 30 250 | 18 344 |
|--------|--------|

### Kommunikation

Tele och post

|       |       |
|-------|-------|
| 1 800 | 2 160 |
|-------|-------|

### Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

|   |        |
|---|--------|
| 0 | 11 034 |
|---|--------|

### Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

|       |        |
|-------|--------|
| 3 648 | 15 122 |
|-------|--------|

Kontorsmateriel och trycksaker

|       |     |
|-------|-----|
| 1 553 | 400 |
|-------|-----|

Bankkostnader

|       |     |
|-------|-----|
| 1 000 | 350 |
|-------|-----|

IT-tjänster

|       |       |
|-------|-------|
| 3 221 | 3 221 |
|-------|-------|

Övriga externa tjänster

|        |       |
|--------|-------|
| 15 194 | 6 688 |
|--------|-------|

Övriga externa kostnader

|     |     |
|-----|-----|
| 800 | 800 |
|-----|-----|

|        |        |
|--------|--------|
| 25 416 | 26 580 |
|--------|--------|

**Totalt övriga kostnader**

|         |         |
|---------|---------|
| 170 054 | 163 147 |
|---------|---------|

## Not 6. Personalkostnader

### Löner och arvoden

Styrelsearvoden

|        |         |
|--------|---------|
| 90 360 | 135 000 |
|--------|---------|

### Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

|        |        |
|--------|--------|
| 28 389 | 42 417 |
|--------|--------|

**Totalt personalkostnader**

|         |         |
|---------|---------|
| 118 749 | 177 417 |
|---------|---------|

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

|         |         |
|---------|---------|
| 632 503 | 632 502 |
|---------|---------|

Inventarier, maskiner och installationer

|       |   |
|-------|---|
| 3 016 | 0 |
|-------|---|

|         |         |
|---------|---------|
| 635 519 | 632 502 |
|---------|---------|

**Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|         |         |
|---------|---------|
| 635 519 | 632 502 |
|---------|---------|

## Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

| 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------|------------|
|------------|------------|

|            |            |
|------------|------------|
| 54 000 000 | 54 000 000 |
|------------|------------|

**Summa:**

|            |            |
|------------|------------|
| 54 000 000 | 54 000 000 |
|------------|------------|



| Not 9. Byggnader och mark                                   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                   |                   |
| Byggnader                                                   | 63 250 204        | 63 250 204        |
| Mark                                                        | 10 541 701        | 10 541 701        |
| Årets anskaffning markinventarier                           | 129 237           | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>73 921 142</b> | <b>73 791 905</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                   |                   |
| Byggnader                                                   | - 5 165 433       | - 4 532 931       |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 632 503         | - 632 502         |
| Årets avskrivning på markinventarier                        | - 3 016           | - 0               |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-5 800 952</b> | <b>-5 165 433</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>68 120 190</b> | <b>68 626 472</b> |
| <i>Varav</i>                                                |                   |                   |
| Byggnader                                                   | 57 452 268        | 58 084 771        |
| Mark                                                        | 10 541 701        | 10 541 701        |
| Pågående nyanläggningar                                     | 189 437           | 0                 |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                                         | 6 600 000         | 6 600 000         |
|                                                             | <b>44 600 000</b> | <b>44 600 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Bostäder                                                    | 44 600 000        | 44 600 000        |
|                                                             | <b>44 600 000</b> | <b>44 600 000</b> |
| <b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Upplupna intäkter                                           | 60 193            | 44 020            |
| Förutbetalda kostnader                                      | 139 175           | 121 483           |
| <b>Summa</b>                                                | <b>199 368</b>    | <b>165 503</b>    |
| <b>Not 11. Kassa och bank</b>                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 669 171           | 692 822           |
| <b>Summa</b>                                                | <b>669 171</b>    | <b>692 822</b>    |
| <b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Förfaller inom ett år från balansdagen                      | 8 302 886         | 11 560 000        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen                           | 18 640 000        | 18 780 000        |
| <b>Summa</b>                                                | <b>26 942 886</b> | <b>30 340 000</b> |



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SBAB*                                          | 2025-09-10               | 3,26 %                  | 5 000 000            | 5 000 000            |
| Handelsbanken*                                 | 2025-01-30               | 3,60 %                  | 3 055 000            | 0                    |
| Handelsbanken                                  | 2027-10-30               | 1,15 %                  | 9 100 000            | 9 160 000            |
| Handelsbanken                                  | 2025-10-30               | 0,87 %                  | 9 680 000            | 9 760 000            |
| Handelsbanken                                  | Löst                     |                         | 0                    | 3 210 000            |
| Handelsbanken                                  | Löst                     |                         | 0                    | 3 210 000            |
| Handelsbanken                                  | 2025-01-30               | 3,85 %                  | 107 886              | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>26 942 886</b>    | <b>30 340 000</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -8 302 886           | -11 560 000          |
|                                                |                          |                         | <b>18 640 000</b>    | <b>18 780 000</b>    |

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | -150 607        | -177 418        |
| Upplupna räntekostnader                          | -52 717         | -83 643         |
| Förutbetalda intäkter                            | -235 443        | -188 147        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | -26 000         | -20 500         |
| Upplupna driftskostnader                         | -78 144         | -80 949         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-542 911</b> | <b>-550 657</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

David Losell  
Ordförande

---

Rebeka Krumpacnik  
Ledamot

---

Husain Musleh  
Ledamot

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

---

EY  
Erik Mauritzson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 11:44

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 13.03.2025 09:29

DOCUMENT ID:

H1J5DzxhJx

ENVELOPE ID:

Sk0KPfghkg-H1J5DzxhJx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Tjorven 1.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Husain Naser Musleh       |  Signed   | 13.03.2025 10:23 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1990/03/17) |
|                           | Authenticated                                                                              | 13.03.2025 10:12 | Low    |                                  |
| REBEKA MARTINA KRUMPACNIK |  Signed | 13.03.2025 10:23 | eID    | Swedish BankID (DOB: 2000/06/02) |
|                           | Authenticated                                                                              | 13.03.2025 10:23 | Low    |                                  |
| DAVID LOSELL              |  Signed | 16.03.2025 23:17 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1990/01/21) |
|                           | Authenticated                                                                              | 16.03.2025 23:13 | Low    |                                  |
| ERIK MAURITZSON           |  Signed | 18.03.2025 11:44 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) |
|                           | Authenticated                                                                              | 17.03.2025 07:44 | Low    |                                  |

\* 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

## 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 2024.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tjorven 1 för år 2024 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 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
- 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 mars 2025



RB Brf Tjorven 1, 2024.pdf

(94003 byte)

SHA-512: e0640de432a10a0097facf0e6ea554a7ded0b  
aa43f0fb90f39e2ad40cfdb2c798b9f59b31fcbd18fb45  
ce294dc8e9e721a53edc434558bd548f292fb3e3e314d

## Underskrifter

2025-03-18 11:44:27 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a3c61aee98c3cdb18f996ab99895bccb312771045794bc6c861f504386dba93353be479a584cecb30c7862bb1920e02760bfc9a09ea8dba9025cc66a397d25cc



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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**



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

