

Bostadsrättsföreningen

Tavlan 2

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Tavlan 2

Org.nr: 769636-9110

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tavlan 2, 769636-9110, 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

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 bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 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	Tenny Blom	2025
Ledamot	Emil Bjurgren	2025
Ledamot	Jessica Franzén	2025
Ledamot	Julia Sjöstedt	2025
Suppleant	Otto Granbom	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Erik Mauritzson
	EY

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
13	10

Total tomtarea:	730	kvm
Total bostadsarea:	957	kvm
- varav bostadsrättsarea:	871	kvm
- varav hyresrättsarea:	86	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-19.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Telenor
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Luleå energi
Fjärrvärme	E.on
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets fiende NO.1
Serviceavtal ngt fjärde	E.on
Serviceavtal skadedjur	Nomor



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 330 kr (2023: 37 556 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. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 52 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvara 54 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 99 000 kr, detta motsvarar 103 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

BRF Tavlan 2 med är en bostadsrättsförening med 21st bostadsrätter och 2 hyresrätter belägen på Ronnebygatan 7 och 7A. Under 2024 har 4 st styrelsemedlemmar främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Detta är gjort genom att ta fram offerter från olika företag samt förhandla nya räntor på pågående lån. Styrelsen har även hållit kostnader nere med hjälp av egen arbetskraft och genom att vara kreativa och lösningsorienterade. Styrelsen anordnade även en vårstädning som var uppskattad av föreningsmedlemmarna och detta planeras vara en fast aktivitet kommande år.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 22.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 221	1 114	1 038	1 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	-168	-255	-41	-111
Förändring av underhållsfond	52	51	50	49
Resultat efter fondförändringar	-220	-306	-91	-160
Sparande / kvm	113	23	241	150
Soliditet, %	54	54	54	53
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 236	1 068	978	951
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	84	85	86
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	1 145	1 013	921	957
Driftkostnad / kvm	462	477	474	480
Energikostnad / kvm	270	262	230	214
Ränta / kvm	547	460	163	176
Avsättning till underhållsfond / kvm	54	53	52	51
Skuldsättning / kvm	13 344	13 344	13 464	14 009
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 661	14 661	14 797	15 392
Räntekänslighet	11	13	15	16
Snittränta, %	3.56	3.45	1.19	1.25
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1				

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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.

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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen bedömer i dagsläget att höjningar av årsavgiften kommer ske i takt med inflationen men utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som erfordras för att säkerställa att föreningen kan täcka sina ekonomiska åtaganden i framtiden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	17 318 100	150 000	- 1 702 181	- 255 268
Resultatdisposition enligt stämman:			-255 268	
Reservering fond för yttre underhåll		52 000	-52 000	
Balanseras i ny räkning				255 268
Årets resultat				-167 758
Vid årets slut	17 318 100	202 000	- 2 009 449	- 167 758

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 957 449
Årets resultat före fondförändring	- 167 758
Årets avsättning till yttre fond	- 52 000
Summa över/underskott	- 2 177 207

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 177 207
Totalt	- 2 177 207

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

1 127 760

1 008 060

Övriga rörelseintäkter

3

93 278

105 924

Summa Rörelseintäkter**1 221 038****1 113 984****RÖRELSEKOSTNADER**

Reparationer

4

-10 330

-37 556

Driftskostnader

5

-442 544

-456 126

Övriga kostnader

6

-83 731

-90 327

Personalkostnader

7

-54 538

-68 996

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-276 717

-278 041

Summa Rörelsekostnader**-867 860****-931 046****RÖRELSERESULTAT****353 178****182 938****FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

2 904

2 522

Räntekostnader

-523 840

-440 728

Summa Finansiella poster**-520 936****-438 206****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-167 758****-255 268****RESULTAT FÖRE SKATT****-167 758****-255 268****ÅRETS RESULTAT****-167 758****-255 268**



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	28 013 629	28 350 126
Inventarier, maskiner och installationer	11	28 568	31 288
Summa materiella anläggningstillgångar		28 042 197	28 381 414
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 042 197	28 381 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 341	11 341
Övriga fordringar		5 193	6 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 671	47 453
Summa kortfristiga fordringar		77 205	65 487
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	329 287	241 124
Summa kassa och bank		329 287	241 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		406 493	306 611
SUMMA TILLGÅNGAR		28 448 689	28 688 025



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		202 000	150 000
Medlemsinsatser		17 318 100	17 318 100
Summa bundet eget kapital		17 520 100	17 468 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 009 449	-1 702 180
Årets resultat		-167 758	-255 268
Summa fritt eget kapital		-2 177 207	-1 957 448
SUMMA EGET KAPITAL		15 342 893	15 510 652
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	5 373 750	0
Summa långfristiga skulder		5 373 750	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 373 750	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		7 396 250	12 770 000
Leverantörsskulder		76 666	139 161
Skatteskulder		2 268	4 648
Övriga skulder		30 095	27 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	226 767	235 925
Summa kortfristiga skulder		7 732 046	13 177 373
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 732 046	13 177 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 448 689	28 688 025



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	353 178	182 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	276 717	278 041
Summa	629 895	460 979
Erhållen ränta	2 904	2 522
Erlagd ränta	-523 839	-440 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 959	22 773
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-11 718	-5 208
Minskning av rörelseskulder	-71 578	62 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 663	79 645
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Rättelse av felaktigt aktivering	62 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	62 500	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	12 770 000	6 085 000
Amotering av låneskulder	-12 770 000	-6 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-115 000
Årets kassaflöde	88 163	-35 355
Likvida medel vid årets början	241 124	276 479
Likvida medel vid årets slut	329 287	241 124



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

10-120 år

**Not 2. Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter bostäder

Hyror bostäder

Totalt årsavgifter och hyror**2024**

997 358

130 402

1 127 760**2023**

883 128

124 932

1 008 060**Not 3. Övriga rörelseintäkter**

Andrahandsuthyrningsavgifter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter**2024**

7 187

4 179

2 148

79 764

93 278**2023**

10 880

3 939

11 341

79 764

105 924**Not 4. Reparationer**

Reparationer

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Totalt reparationer**2024**

0

10 330

0

0

10 330**2023**

16 422

0

3 800

17 334

37 556**Not 5. Driftskostnader**

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Systematiskt brandskyddsarbete

Bevakningskostnader

Bredband

Kabel-TV

Abonnemang porttelefon/hisstelefon

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Hyressättningsavgift

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Totalt driftskostnader**2024**

26 259

172 873

59 079

8 539

2 915

21 573

3 916

0

53 776

32 252

2 281

17 305

4 286

0

37 490

442 544**2023**

26 957

170 489

53 318

21 795

13 290

21 311

5 246

3 001

50 476

30 284

2 446

16 323

4 456

188

36 547

456 126

**Not 6. Övriga kostnader**

	2024	2023
Förvaltningskostnader	46 608	51 611
Revision	26 650	27 000
Tele och post	5 717	5 608
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 995	0
Bankkostnader	773	658
IT-tjänster	0	275
Övriga externa tjänster	188	4 375
Övriga externa kostnader	800	800
Totalt övriga kostnader	83 731	90 327

Not 7. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	41 500	52 500
Sociala kostnader	13 038	16 496
Totalt personalkostnader	54 538	68 996

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	273 997	275 321
Inventarier, maskiner och installationer	2 720	2 720
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	276 717	278 041

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 720 000	15 720 000
Summa:	15 720 000	15 720 000



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	19 148 172	19 148 172
Mark	10 461 517	10 461 517
Årets anskaffning byggnader	-62 500	0
Utgående anskaffningsvärden	29 547 189	29 609 689
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 259 563	- 984 242
Årets avskrivning på byggnader	- 273 997	- 275 321
Utgående avskrivningar	-1 533 560	-1 259 563
Utgående redovisat värde	28 013 629	28 350 126
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 552 112	17 888 609
Mark	10 461 517	10 461 517
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	16 200 000	16 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000
Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	40 810	40 810
Utgående anskaffningsvärden	40 810	40 810
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 9 522	- 6 802
Årets avskrivningar	- 2 720	- 2 720
Utgående avskrivningar	- 12 242	- 9 522
Utgående redovisat värde	28 568	31 288
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	60 671	47 453
Summa	60 671	47 453
Not 13. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	320 537	232 374
Transaktionskonto Handelsbanken eget konto	8 750	8 750
Summa	329 287	241 124

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

**Not 14. Förfall fastighetslån**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-7 396 250	-12 770 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-5 373 750	0
Summa	-12 770 000	-12 770 000

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2029-01-30	3,90 %	3 342 500	3 342 500
Handelsbanken	2025-01-30	3,81 %	3 342 500	3 342 500
Handelsbanken	2025-07-31	3,55 %	4 053 750	4 053 750
Handelsbanken	2026-12-30	2,98 %	2 031 250	2 031 250
Summa skulder till kreditinstitut			12 770 000	12 770 000

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	-9 857
Upplupna räntekostnader	-59 152	-70 452
Förutbetalda intäkter	-114 254	-100 606
Upplupna revisionsarvoden	-25 500	-23 100
Upplupna driftskostnader	-27 861	-31 911
Summa	-226 767	-235 926



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tenny Blom
Ordförande

Emil Bjurgren
Ledamot

Jessica Franzén
Ledamot

Julia Sjöstedt
Ledamot

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

EY
Erik Mauritzson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 15:39

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 05.03.2025 13:41

DOCUMENT ID:

rkWq_UaBiyl

ENVELOPE ID:

BJc08aBjye-rkWq_UaBiyl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Tavlan 2.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JULIA SJÖSTEDT	Signed	06.03.2025 11:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/11/19)
	Authenticated	06.03.2025 11:45	Low	
Tenny Ann-Mari Hertha Blom	Signed	09.03.2025 13:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1999/01/16)
	Authenticated	09.03.2025 13:17	Low	
Emil Alvar Åke Bjurgren	Signed	10.03.2025 08:23	eID	Swedish BankID (DOB: 2001/07/23)
	Authenticated	06.03.2025 16:05	Low	
JESSICA FRANZÉN	Signed	10.03.2025 15:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/03/22)
	Authenticated	10.03.2025 15:07	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	10.03.2025 15:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	10.03.2025 15:31	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 Tavlan 2, org.nr 769636-9110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tavlan 2 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 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. 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 Tavlan 2 för år 2024 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
- 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 10 mars 2025



Revisionsberättelse Tavlan 2.pdf

Underskrifter

2025-03-10 15:39:23 (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:

3c3ebe5e42da2a0193a79220739da1dbb02ea68866bb0fd1ad448e096bd1af434a1346189755253048a9d79e19ccd4b18b762028d8ccb661008fb69f290f d3e



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

