



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Esaías Tegnér



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Esaias Tegnér

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Charlotte Elisabeth E Nordenfelt	Ledamot
Maj-Lis Anette Ramirez	Ledamot
Johan Rundberg	Ledamot
Fredric Wikman	Ledamot

Jens Christian Åklundh	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUND TEGNÉR 6	1987	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1877 och består av 1 flerbostadshus.

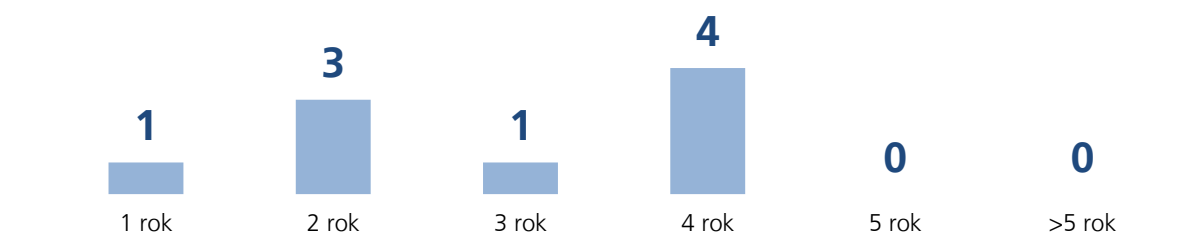
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 795 m², varav 662 m² utgör lägenhetsyta och 133 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	133 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av port - Stora Algatan	2020	
Byte av fönster	2019	
Fjärrvärmecentral - byte	2019	
Lås på portar	2018	
Utbyggnad av soprum	2013	
Ommålning och renovering av tak	2012	Samt reparation av spricka i fasad
kompletterande åtgärder cykelställ	2012	
Renovering cykelställ	2011	
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Hjortgatans trapphus
Remaljering av golvbrunnar	2007	
Förbättrad ventilation	2006	
Porttelefon	2006	
Ommålning av tak	2004	Östra och södra sidorna
Ommålning av fönster	2003	Samtliga fönster och portar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsspolning av avloppsstammar	2020	Kan flyttas till 2021
Byte tvättm + torkt	2020	Kan flyttas till 2021
Besiktning el	2020	Kan flyttas till 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

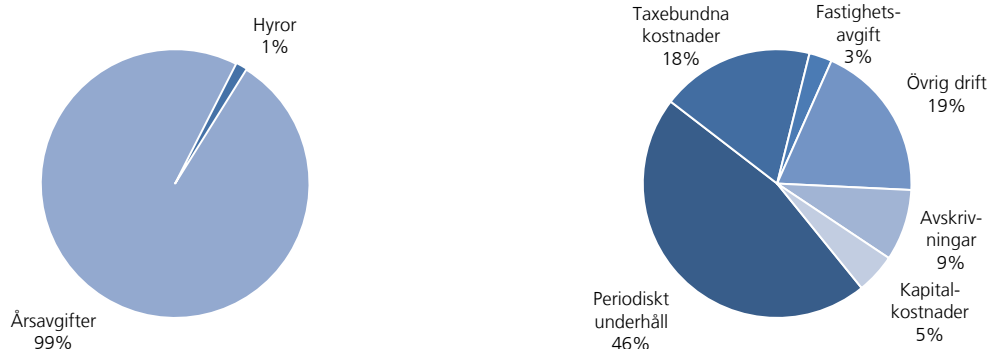
Föreningens ekonomi

Renovering av fönster och byte av port har finansierats med lån då den låga räntan gör det fördelaktigt. Lånen amorteras.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	365 699	1 246 223
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	594 498	542 372
Finansiella intäkter	4	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 070
Ökning av långfristiga skulder	293 436	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 495
	887 938	564 947
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	603 900	1 316 429
Finansiella kostnader	33 742	54 042
Ökning av kortfristiga fordringar	35 865	0
Minskning av långfristiga skulder	0	75 000
Minskning av kortfristiga skulder	31 846	0
	705 353	1 445 471
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	548 283	365 699
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	182 585	-880 524

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Porten till entré Stora Algatan har under året bytts ut. Planen var tidigare att denna kunde renoveras, men efter bedömning av hantverkare var det inte görbart. Den nya porten är hantverksmässigt byggd och är utseendemässigt snarlik den gamla. Porten förväntas hållas under många år. Underhållsspolning av avloppsstammar kommer sannolikt göras under år 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	670	670	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 007	4 638	4 733	2 956
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	109	118	134	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	31	28	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	68	54	51
Soliditet (%)	27	30	40	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-888	-740	-116
Nettoomsättning (tkr)	594	542	544	506

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 662 m² bostäder och 133 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 466 000	0	0	2 466 000
Upplåtelseavgifter	270 517	0	0	270 517
Kapitaltillskott	214 466	0	0	214 466
Fond för yttre underhåll	147 000	147 000	-147 000	147 000
S:a bundet eget kapital	3 097 983	147 000	-147 000	3 097 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 476 963	-147 000	-740 671	-589 293
Årets resultat	-102 722	-102 722	887 671	-887 671
S:a ansamlad förlust	-1 579 685	-249 722	147 000	-1 476 963
S:a eget kapital	1 518 297	-102 722	0	1 621 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-102 722
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 329 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
summa balanserat resultat	-1 579 686

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

147 000
-1 432 686

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	594 498	542 372
Summa rörelseintäkter		594 498	542 372
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-543 412	-1 246 672
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 918	-59 190
Personalkostnader	Not 5	-7 570	-10 567
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-59 582	-59 582
Summa rörelsekostnader		-663 481	-1 376 010
RÖRELSERESULTAT		-68 984	-833 638
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 742	-54 042
Summa finansiella poster		-33 738	-54 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-102 722	-887 671
ÅRETS RESULTAT		-102 722	-887 671

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 959 855	5 019 437
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 959 855	5 019 437
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 961 355	5 020 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	504 455	386 006
Summa kortfristiga fordringar		504 455	386 006
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		100 000	0
Summa kassa och bank		100 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		604 455	386 006
SUMMA TILLGÅNGAR		5 565 810	5 406 942

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 736 517	2 736 517
Kapitaltillskott		214 466	214 466
Fond för yttre underhåll	Not 11	147 000	147 000
Summa bundet eget kapital		3 097 983	3 097 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 476 963	-589 293
Årets resultat		-102 722	-887 671
Summa fritt eget kapital		-1 579 685	-1 476 963
SUMMA EGET KAPITAL		1 518 297	1 621 019
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 947 184	3 612 500
Summa långfristiga skulder		3 947 184	3 612 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 752	75 000
Leverantörsskulder		15 953	58 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	50 624	39 916
Summa kortfristiga skulder		100 329	173 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 565 810	5 406 942

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	488 288	443 897
Årsavgifter - lokaler	97 955	89 050
Hyror lokaler	8 250	4 830
Trappstädnings-/Städavgifter	0	1 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 100
Öresutjämning	4	-5
	594 498	542 372

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 813	4 542
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 600	0
	Städning entreprenad	21 588	36 400
	Gård	19 399	3 849
	Förbrukningsmateriel	299	749
	Brandskydd	4 545	0
		56 244	45 540
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	5 003
	VVS	1 425	9 420
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	813	0
	Fönster	0	7 155
		2 238	21 578
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	304 726	66 433
	Lås	16 849	0
	Värmeanläggning	0	292 671
	Fönster	0	637 248
		321 575	996 352
	Taxebundna kostnader		
	El	13 442	15 454
	Värme	86 752	93 543
	Vatten	12 590	24 772
	Sophämtning/renhållning	15 344	16 178
		128 128	149 947
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 826	14 322
		15 826	14 322
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 401	18 933
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	543 412	1 246 672
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	12 500
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	410
	Förvaltningsarvode	28 868	28 430
	Administration	420	819
	Korttidsinventarier	3 590	8 957
	Konsultarvode	0	3 758
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 990	3 910
		52 918	59 190

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 999	8 996
	Sociala kostnader	1 571	1 571
		7 570	10 567
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	49 569	49 569
	Förbättringar	10 013	10 013
		59 582	59 582
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 081 763	6 081 763
	Utgående anskaffningsvärde	6 081 763	6 081 763
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 062 326	-1 002 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 582	-59 582
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 121 908	-1 062 326
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 959 855	5 019 437
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 638 750	1 638 750
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 454 000	7 454 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
		14 054 000	14 054 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 400 000	13 400 000
	Lokaler	654 000	654 000
		14 054 000	14 054 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 960	34 960
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 960	34 960
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 960	-34 960
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 960	-34 960
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 879	7 879
	Skattefordran	11 960	12 428
	Klientmedel hos SBC	448 283	365 699
	Avräkning förvaltare	34 411	0
	Fordringar	1 922	0
		504 455	386 006

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	147 000	816 416
	Reservering enligt stadgar	147 000	147 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-147 000	-816 416
	Vid årets slut	147 000	147 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Sparbanken	0,000 %	0	2 300 000	Löst
Sparbanken	0,000 %	0	1 387 500	Löst
Handelsbanken	0,900 %	3 692 186	0	2022-02-07
Handelsbanken	0,900 %	288 750	0	2022-02-07
Summa skulder till kreditinstitut		3 980 936	3 687 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 752	-75 000	
		3 947 184	3 612 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 812 176 kr.

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.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	3 863 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	9 990	9 990
Sociala avgifter	3 138	3 138
Ränta	3 085	7 418
Avgifter och hyror	34 411	19 370
	50 624	39 916

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

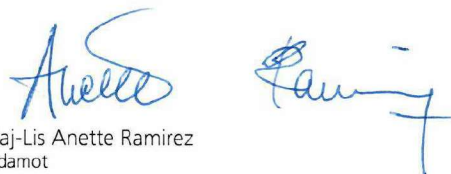
Föreningen har anlitat företaget Spoltec för att på nytt filma avloppsstammarna. I skrivande stund inväntas besked om renoveringsbehov från Spoltec.

Styrelsens underskrifter

LUND den 9 / 5 2021



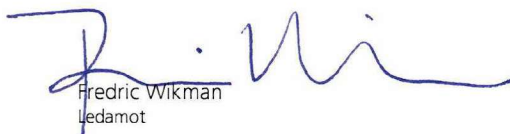
Charlotte Elisabeth E Nordenfelt
Ledamot



Maj-Lis Anette Ramirez
Ledamot



Johan Rundberg
Ledamot



Fredric Wikman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 - 2021
Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Esaias Tegnér, org.nr 716407-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esaias Tegnér för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Esaias Tegnér för år 2020 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 räkenskaper. 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 styrelsens om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/5-2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se