

2018
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Tegnér



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Tegnér
Org nr 769625-9758

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegnér (769625-9758) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2013. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 41:3 som byggdes år 2016 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Roland Liljeström	Ordförande
Maria Öberg	Vice ordförande
Eva Löwling	Sekreterare
Jonas Forsgren	Ledamot/kassör
Torbjörn Risberg	Ledamot
Patrik Johansson	Suppleant
Per-Erik Johansson	Suppleant
Viktor Kamensky	Suppleant

Firmatecknare är Roland Liljeström, Maria Öberg, Eva Löwling, Jonas Forsgren och Torbjörn Risberg två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, vald av föreningen. I valberedningen ingår, Mia Englund sammankallande och Andreas Drugge.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Fastighetsskötsel:	Upplands Boservice AB
Ekonomisk förvaltning:	Upplands Boservice AB
Trappstädning:	Sinnesfrid AB
Tv/bredband/telefoni:	Telia tripple play
Lås & Nyckelservice:	Certego AB
Hisservice:	Uppsala hiss AB
Elnät:	Vattenfall AB
Elhandel:	Dala kraft AB (från 2018-10-01)
Fjärrvärme:	Vattenfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 172 892 kr. Ansamlad förlust uppgår efter detta räkenskapsår till 1 334 787 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 125 313 kr. Underskottet beror på att föreningen har stora avskrivningar, detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positiv kassaflöde för räkenskapsåret.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 312 070 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 474 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 125 313 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Planerat underhåll garage	40 313
Planerat underhåll lås-system	<u>85 000</u>
Totalt	125 313

Garantibesiktning (2-årsbesiktning) har genomförts under verksamhetsåret. Korrigerande arbeten har genomförts under andra halvåret 2018. Kvarstående arbeten genomföres under 2019.

Inga avgiftshöjningar är planerade.

Två av föreningens lån i Nordea kommer att omsättas under 2019. Extra amortering i storleksordningen 3-4 miljoner kommer att ske i samband med omsättningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 678 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 138 (140).

.Inom parentes anges antal föregående år.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet Luthagen 41:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 158 008 000 kr, varav byggnadsvärdet är 115 929 000 kr. Fastighetens byggnad färdigställdes 2016.

Handwritten mark

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	7 st
med sammanlagd yta av 6 751 kvm	2 rok	22 st
	3 rok	19 st
	4 rok	29 st
	5 rok	8 st
	6 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		86 st

Lokal med hyresrätt (39 kvm)	1 st
Garageplatser	59 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector försikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	678	678	678
Låneskuld kr/kvm	10 898	11 045	11 192
Likvida medel	4 580	2 859	2 262
Kassalikviditet i %	12,0	161,1	0,0
Soliditet i %	78,5	78,4	78,1
Överskott för underhåll kr/kvm	324	261	0
Nettoomsättning	5 831	5 051	2 799
Resultat efter finansiella poster	-173	-888	38
Årets resultat	-173	-888	38
Eget kapital	274 937	275 110	275 998
varav underhållsfond	312	184	56
Utfört underhåll	125	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	275 960 000	184 085	-145 851	-888 059	275 110 175
Avsättning till fond för yttre underhåll		127 985			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-			
Balanseras i ny räkning			-1 016 044	888 059	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-172 892	-172 892
Belopp vid årets utgång	275 960 000	312 070	-1 161 895	-172 892	274 937 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 161 895
Årets resultat	-172 892
Att disponera	-1 334 787
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	474 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-125 313
Balanserat resultat	-1 683 474
Summa	-1 334 787

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 831 437	5 046 756
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 356
Summa rörelseintäkter		5 831 437	5 051 112
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 457 280	-2 377 302
Övriga externa kostnader	5	-68 660	-27 692
Personalkostnader och arvoden	6	-93 476	-91 367
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 651 653	-2 662 138
Summa rörelsekostnader		-5 271 069	-5 158 494
Rörelseresultat		560 368	-107 382
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 520	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 780	-780 677
Summa finansiella poster		-733 260	-780 677
Resultat efter finansiella poster		-172 892	-888 059
Resultat före skatt		-172 892	-888 059
Årets resultat		-172 892	-888 059

uf

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	345 305 141	347 956 794
Summa materiella anläggningstillgångar		345 305 141	347 956 794
Summa anläggningstillgångar		345 305 141	347 956 794
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3	0
Övriga fordringar	9	2 582 472	468 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	171 021	119 534
Summa kortfristiga fordringar		2 753 496	587 781
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	0	2 450 054
Summa kassa och bank		0	2 450 054
Summa omsättningstillgångar		4 753 496	3 037 835
SUMMA TILLGÅNGAR		350 058 637	350 994 629

7

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 960 000	275 960 000
Fond för yttre underhåll		312 070	184 085
Summa bundet eget kapital		276 272 070	276 144 085
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 161 895	-145 85
Årets resultat		-172 892	-888 059
Summa ansamlad förlust		-1 334 787	-1 033 910
Summa eget kapital		274 937 283	275 110 175
 <i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		35 962 000	73 999 000
Summa långfristiga skulder		35 962 000	73 999 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	38 037 000	996 000
Leverantörsskulder		186 847	54 523
Skatteskulder		103 801	478 660
Övriga skulder	14	12 505	26 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	819 201	329 27
Summa kortfristiga skulder		39 159 354	1 885 454
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		350 058 637	350 994 629

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 125-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 117 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 37 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 577 532	4 577 532
Årsavgiftsfritt	0	-762 941
Hysesintäkter lokaler	72 708	71 500
Hysesintäkter garage	702 000	706 867
Övriga intäkter (El & Vatten)	479 197	453 798
Summa nettoomsättning	5 831 437	5 046 756

B

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Återvunna hyres -och kundfordringar	0	4 356
Summa övriga rörelseintäkter	0	4 356

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	176 460	158 400
Serviceavtal	30 658	15 984
Entreprenadstäd	98 627	0
Besiktningsskostnader	6 750	0
Snörenhållning	7 126	1 000
Förbrukningsmaterial	22 743	31 043
Reparationer	62 018	178 091
Elavgifter	513 562	442 945
Uppvärmning	604 214	647 995
Vatten och avlopp	137 055	133 066
Sophämtning	84 699	77 235
Fastighetsförsäkringar	86 970	87 081
Kabel-TV, bredband m.m	315 887	315 421
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	50 080	50 080
Administrativ förvaltning enligt avtal	87 500	172 000
Övriga externa tjänster, drift	29 176	0
Studie- och fritidsverksamhet	8 171	13 050
Medlems- och föreningsavgifter	6 810	0
Övriga driftskostnader	3 461	53 911
Summa driftkostnader	2 331 967	2 377 302
Underhållskostnader		
Planerat underhåll garage	40 313	0
Planerat underhåll lås-system	85 000	0
Summa underhållskostnader	125 313	0
Summa fastighets- och driftkostnader	2 457 280	2 377 302

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	49 999	7 554
Kontorsmaterial och liknande	706	138
Telefon och porto	1 766	0
Konsultarvoden	3 689	0
Revisionsarvode extern revisor	12 500	20 000
Summa övriga externa kostnader	<u>68 660</u>	<u>27 692</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	71 128	65 628
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 348	25 734
Summa personalkostnader och arvoden	<u>93 476</u>	<u>91 362</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	633	0
Ränteintäkter från skattekonto	2 886	0
Räntekostnader	-736 779	-780 677
Summa finansiella poster	<u>-733 260</u>	<u>-780 677</u>

3

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	331 456 615	331 456 615
Ingående avskrivning på byggnader	-4 043 206	-1 381 068
Årets avskrivningar, byggnader	-2 651 653	-2 662 138
Bokförda värden byggnader	324 761 756	327 413 409
Mark	20 543 385	20 543 385
Utgående redovisat värde byggnader och mark	345 305 141	347 956 794
Taxeringsvärde byggnad	115 929 000	115 929 000
Taxeringsvärde mark	42 079 000	42 079 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	468 207
I avräkning med HSB Uppsala	2 579 546	0
Skattekonto	2 926	40
Summa övriga fordringar	2 582 472	468 247

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	12 994	0
Sophämningskostnader	35 351	30 860
Försäkringspremier	31 071	25 823
Kabel-TV avgifter m.m.	51 838	51 835
Förvaltningsavtal	4 206	4 206
Övrigt upplupet och förutbetalt	35 561	6 810
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	171 021	119 534

4

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga räntebärande värdepapper	2 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,45 %	2019-06-14	<u>2 000 000</u>
Summa			2 000 000

Not 12 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Bank *	0	2 450 053
Summa kassa och bank	0	2 450 053

* Pengarna har placerats under 2018, se not 11. Resterande har förts om till föreningens avräkningskonto.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	73 999 000	74 995 000
Summa långfristiga skulder	73 999 000	74 995 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	77 540 000	77 540 000
Summa ställda säkerheter	77 540 000	77 540 000

3

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,85	2019-06-19	18 313 000
Nordea	1,10	2020-06-17	18 313 000
Nordea	1,35	2021-06-16	18 313 000
Nordea	0,46	2019-07-22	19 060 000
Summa			73 999 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-664 000
Avgår lån för omförhandling 2019			-37 373 000
Totalt			35 962 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 33 306 000

Not 14 Övriga skulder

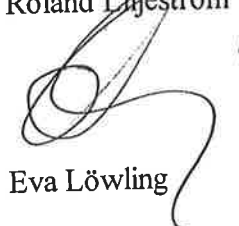
	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	0	24 995
Depositioner	4 000	2 000
Övriga kortfristiga skulder	12 146	0
Summa övriga skulder	16 146	26 995

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

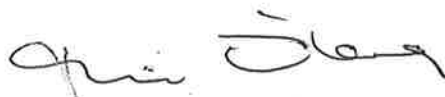
	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner och arvoden	71 128	0
Arbetsgivaravgifter	22 348	19 091
Kostnader för förvaltningsavtal	12 782	0
Arvode revision	12 500	20 000
Elavgifter	59 946	145 262
Uppvärmningskostnader	79 848	0
Förutbetalda hyror och avgifter	423 683	0
Upplupna räntekostnader	136 966	144 923
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	819 201	329 276

Uppsala 2019-04-09


Roland Liljeström

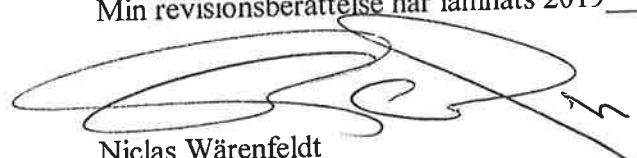

Eva Löwling


Torbjörn Risberg


Maria Öberg


Jonas Forsgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-16.


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegnér, org.nr. 769625-9758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegnér för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegnér för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

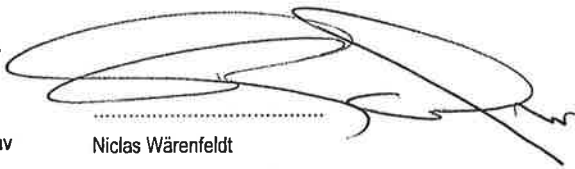
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16/4-2019



Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se