

Brf Tegnér
Org nr 769625-9758

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkning	14

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 19 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Roland Liljeström	Ordförande	I tur att avgå
Torbjörn Risberg	Vice ordförande	I tur att avgå
Per-Erik Johansson	Sekreterare	I tur att avgå
Jonas Forsgren	Ledamot/kassör	
Sandra Aftonstjärna	Ledamot	
Eva Löwling	Suppleant	I tur att avgå
Patrik Johansson	Suppleant	I tur att avgå
Viktor Kamensky	Suppleant	I tur att avgå

Firmatecknare är Roland Liljeström, Torbjörn Risberg, Sandra Aftonstjärna, Jonas Forsgren och Per-Eric Johansson, 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 Andreas Drugge (sammankallande) och Maria Öberg, t o m oktober 2019.



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
Fjärrvärme:	Vattenfall AB



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 186 155 kr. Ansamlad förlust uppgår efter detta räkenskapsår till 1 869 629 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 41 306 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 660 757 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 613 551 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 41 306 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Anmärkningar som framkommit vid 2-årsbesiktningen 2018 och som beräknades vara åtgärdade under år 2019, är till väsentliga delar inte åtgärdade i början av 2020.

Under 2019 har inget större underhållsarbete genomförts. För 2020 planeras uppsättande av två stycken laddningsstationer för elbilar till en kostnad om ca 50 000 kr.

Inga avgiftshöjningar är planerade.

Ett av föreningens lån i Nordea kommer att omsättas under 2020. En extra amortering som beräknas uppgå till ca 1 Mkr kommer att ske i samband med omsättningen.

Föreningen har sedan 1/8 2019 en ny hyresgäst i lokalen. Den nya hyresgästen heter Studio WES.

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 142 (138).

Inom parentes anges antal föregående år.

Under året har 9 (2) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet Luthagen 41:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 204 517 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 400 000 kr. Fastighetens byggnad färdigställdes 2016.

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 försäkring 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	678	678	678	678
Låneskuld kr/kvm	10 165	10 898	11 045	11 192
Likvida medel	2 042	4 580	2 859	2 262
Kassalikviditet i %	11,2	12,0	161,1	0,0
Soliditet i %	79,7	78,5	78,4	78,1
Överskott för underhåll kr/kvm	369	324	261	0
Nettoomsättning	5 874	5 831	5 051	2 799
Resultat efter finansiella poster	-186	-173	-888	38
Årets resultat	-186	-173	-888	38
Eget kapital	274 751	274 937	275 110	275 998
varav underhållsfond	-661	-312	-184	-56
Utfört underhåll	41	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.

K P

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	312 070	-1 161 895	-172 892	274 937 283
Avsättning till fond för yttre underhåll		474 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-125 313			
Balanseras i ny räkning			-521 579	172 892	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-186 155	-186 155
Belopp vid årets utgång	275 960 000	660 757	-1 683 474	-186 155	274 751 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 683 474
Årets resultat	-186 155
Att disponera	-1 869 629
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	613 551
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-41 306
Balanserat resultat	-2 441 874
Summa	-1 869 629

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 874 102	5 831 437
Övriga rörelseintäkter	3	18 899	0
Summa rörelseintäkter		5 893 001	5 831 437
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 548 610	-2 457 280
Övriga externa kostnader	5	-28 494	-68 660
Personalkostnader och arvoden	6	-113 016	-93 476
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 651 653	-2 651 653
Summa rörelsekostnader		-5 341 773	-5 271 069
Rörelseresultat		551 228	560 368
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 031	3 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 414	-736 780
Summa finansiella poster		-737 383	-733 260
Resultat efter finansiella poster		-186 155	-172 892
Resultat före skatt		-186 155	-172 892
Årets resultat		-186 155	-172 892

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	342 653 488	345 305 141
Summa materiella anläggningstillgångar		342 653 488	345 305 141
Summa anläggningstillgångar		342 653 488	345 305 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 205	3
Övriga fordringar	9	2 044 699	2 582 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	203 297	171 021
Summa kortfristiga fordringar		2 249 201	2 753 496
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 249 201	4 753 496
SUMMA TILLGÅNGAR		344 902 689	350 058 637

R 70

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 960 000	275 960 000
Fond för yttre underhåll		660 757	312 070
Summa bundet eget kapital		276 620 757	276 272 070
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 683 474	-1 161 895
Årets resultat		-186 155	-172 892
Summa ansamlad förlust		-1 869 629	-1 334 787
Summa eget kapital		274 751 128	274 937 283
 <i>Långfristiga skulder</i>	 12		
Övriga skulder till kreditinstitut		50 109 000	35 962 000
Summa långfristiga skulder		50 109 000	35 962 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 913 000	38 037 000
Leverantörsskulder		119 081	186 847
Skatteskulder		105 250	103 801
Övriga skulder	13	50 464	12 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	854 766	819 201
Summa kortfristiga skulder		20 042 561	39 159 354
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 344 902 689	 350 058 637

2 p

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 116 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 18 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 577 532	4 577 532
Hysesintäkter lokaler	68 676	72 708
Hysesintäkter garage	713 000	702 000
Övriga intäkter (El & Vatten)	514 894	479 197
Summa nettoomsättning	5 874 102	5 831 437

R P

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Försäkringsersättning	18 899	0
Summa övriga rörelseintäkter	18 899	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	165 900	176 460
Serviceavtal	58 389	30 658
Entreprenadstäd	102 072	98 627
Sotning och rengöring kanaler	4 403	0
Besiktningsskostnader	7 125	6 750
Snörenhållning	7 125	7 126
Förbrukningsmaterial	17 059	22 743
Reparationer	99 535	62 018
Elavgifter	530 525	513 562
Uppvärmning	615 512	604 214
Vatten och avlopp	173 542	137 055
Sophämtning	97 779	84 699
Fastighetsförsäkringar	99 189	86 970
Kabel-TV, bredband m.m	316 436	315 887
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	55 170	50 080
Administrativ förvaltning enligt avtal	90 984	87 500
Övriga externa tjänster, drift	53 347	29 176
Studie- och fritidsverksamhet	5 572	8 171
Medlems- och föreningsavgifter	6 940	6 810
Övriga driftskostnader	701	3 461
Summa driftkostnader	2 507 305	2 331 967
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	41 306	0
Planerat underhåll garage	0	40 313
Planerat underhåll lås-system	0	85 000
Summa underhållskostnader	41 306	125 313
Summa fastighets- och driftkostnader	2 548 610	2 457 280

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	11 324	49 999
Kontorsmaterial och liknande	1 525	706
Telefon och porto	2 580	1 766
Konsultarvoden	565	3 689
Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
Summa övriga externa kostnader	<u>28 494</u>	<u>68 660</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	86 000	71 128
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	27 016	22 348
Summa personalkostnader och arvoden	<u>113 016</u>	<u>93 476</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 931	633
Ränteintäkter från placeringar	7 100	0
Ränteintäkter från skattekonto	0	2 886
Räntekostnader	-746 414	-736 779
Summa finansiella poster	<u>-737 383</u>	<u>-733 260</u>

2^p

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	331 456 615	331 456 615
Ingående avskrivning på byggnader	-6 694 859	-4 043 206
Årets avskrivningar, byggnader	-2 651 653	-2 651 653
Bokförda värden byggnader	<u>322 110 103</u>	<u>324 761 756</u>
Mark	<u>20 543 385</u>	<u>20 543 385</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>342 653 488</u>	<u>345 305 141</u>
Taxeringsvärde byggnad	142 400 000	115 929 000
Taxeringsvärde mark	62 117 000	42 079 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 041 762	2 579 546
Skattekonto	2 937	2 926
Summa övriga fordringar	<u>2 044 699</u>	<u>2 582 472</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	4 352	12 994
Sophämningskostnader	46 664	35 351
Försäkringspremier	34 100	31 071
Kabel-TV avgifter m.m.	51 830	51 838
Förvaltningsavtal	59 281	4 206
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 070	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	35 561
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>203 297</u>	<u>171 021</u>

14
R

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga räntebärande värdepapper	0	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	2 000 000

*Den bundna placeringen avslutades 2019-06-17.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	69 022 000	73 999 000
Summa långfristiga skulder	69 022 000	73 999 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	77 540 000	77 540 000
Summa ställda säkerheter	77 540 000	77 540 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,85	2024-06-19	14 050 000
Nordea	1,10	2020-06-17	17 981 000
Nordea	1,35	2021-06-16	17 981 000
Nordea	0,85	2023-05-22	19 010 000
Summa			69 022 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-932 000
Avgår lån för omförhandling 2020			-17 981 000
Totalt			50 109 000

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 46 381 000

2 40

Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Depositioner	41 800	4 000
Övriga kortfristiga skulder	8 664	8 505
Summa övriga skulder	<u>50 464</u>	<u>12 505</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	80 503	71 128
Arbetsgivaravgifter	32 253	22 348
Underhållsutgifter	41 306	0
Kostnader för förvaltningsavtal	0	12 782
Arvode revision	12 500	12 500
Elavgifter	57 791	59 946
Uppvärmningskostnader	69 583	79 848
Förutbetalda hyror och avgifter	433 214	423 683
Upplupna räntekostnader	122 732	136 966
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 884	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>854 766</u>	<u>819 201</u>

Uppsala 2020 - 03 - 10


Roland Liljeström


Torbjörn Risberg


Per-Erik Johansson


Jonas Forsgren


Sandra Aftonstjärna

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 23.


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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

12

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 räkenskapsåret 2019 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 23 / 3 - 2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor