

Brf Tegnér
Org nr 769625-9758

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegnér (769625-9758) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 15 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jonas Forsgren	Ordförande	I tur att avgå
Torbjörn Risberg	Vice ordförande	
Per-Eric Johansson	Sekreterare	
Roland Liljeström	Ledamot/kassör	
Sandra Aftonstjärna	Ledamot	I tur att avgå
Jana Casar-Borota	Suppleant	I tur att avgå
Ludvig Rostvik	Suppleant	I tur att avgå
Johnny Svahn	Suppleant	I tur att avgå

Firmatecknare är Jonas Forsgren, Torbjörn Risberg, Roland Liljeström, Sandra Aftonstjärna 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. Mia Englund har även ingått i valberedningen men avgått under året.

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:	Kone AB
Elnät:	Vattenfall AB
Elhandel:	Dala kraft AB
Fjärrvärme:	Vattenfall AB

4
h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 263 997 kr. Ansamlad förlust uppgår efter detta räkenskapsår till 2 705 871 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 163 750 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.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 233 002 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 163 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Huvuddelen av de anmärkningar som framkom vid tvåårsbesiktningen 2018 är åtgärdade vid årets utgång.

Under 2020 har trappbelysningen bytts ut till LED-armaturer till en kostnad av knappt 170 000 kr.

Ingen höjning av årsavgiften är planerad.

I början av det nya året kommer den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) att genomföras.

Under första halvåret 2021 skall den sk garantibesiktningen ske i samråd med byggherren Besqab.

I samband med att ett av föreningens lån i Nordea ska omsättas under juni 2021, planeras en extra amortering om cirka 800 000 kr.

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 stadgarna.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 142 (142).

Inom parentes anges antal föregående år.

Under året har 9 (9) 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 Folksam. 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	678	678	678	678
Låneskuld kr/kvm	9 844	10 165	10 898	11 045
Likvida medel	2 243	2 042	4 580	2 859
Kassalikviditet i %	6,8	11,2	12,0	161,1
Soliditet i %	80,1	79,7	78,5	78,4
Överskott för underhåll kr/kvm	375	369	324	261
Nettoomsättning	5 868	5 874	5 831	5 051
Resultat efter finansiella poster	-264	-186	-173	-888
Årets resultat	-264	-186	-173	-888
Eget kapital	274 487	274 751	274 937	275 110
varav underhållsfond	1 233	661	312	184
Utfört underhåll	164	41	125	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.

R

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	660 757	-1 683 474	-186 155	274 751 128
Avsättning till fond för yttre underhåll		613 551			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-41 306			
Balanseras i ny räkning			-758 400	186 155	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-263 997	-263 997
Belopp vid årets utgång	275 960 000	1 233 002	-2 441 874	-263 997	274 487 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 441 874
Årets resultat	-263 997
Att disponera	-2 705 871
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	613 551
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-163 750
Balanserat resultat	-3 155 672
Summa	-2 705 871

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 867 908	5 874 102
Övriga rörelseintäkter	3	0	18 899
Summa rörelseintäkter		<u>5 867 908</u>	<u>5 893 001</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 683 931	-2 548 610
Övriga externa kostnader	5	-16 893	-28 494
Personalkostnader och arvoden	6	-113 016	-113 016
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 651 653	-2 651 653
Summa rörelsekostnader		<u>-5 465 493</u>	<u>-5 341 773</u>
Rörelseresultat		402 415	551 228
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 995	9 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 407	-746 414
Summa finansiella poster		<u>-666 412</u>	<u>-737 383</u>
Resultat efter finansiella poster		-263 997	-186 155
Resultat före skatt		<u>-263 997</u>	<u>-186 155</u>
Årets resultat		-263 997	-186 155

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	340 001 835	342 653 488
Summa materiella anläggningstillgångar		340 001 835	342 653 488
Summa anläggningstillgångar		340 001 835	342 653 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 002	1 205
Övriga fordringar	9	2 247 108	2 044 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	206 636	203 297
Summa kortfristiga fordringar		2 457 746	2 249 201
Summa omsättningstillgångar		2 457 746	2 249 201
SUMMA TILLGÅNGAR		342 459 581	344 902 689

2-17

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 960 000	275 960 000
Fond för yttre underhåll		1 233 002	660 757
Summa bundet eget kapital		277 193 002	276 620 757
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 441 874	-1 683 474
Årets resultat		-263 997	-186 155
Summa ansamlad förlust		-2 705 871	-1 869 629
Summa eget kapital		274 487 131	274 751 128
 <i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		31 860 000	50 109 000
Summa långfristiga skulder		31 860 000	50 109 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 984 000	18 913 000
Leverantörsskulder		147 109	119 081
Skatteskulder		110 340	105 250
Övriga skulder	12	55 072	50 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	815 929	854 766
Summa kortfristiga skulder		36 112 450	20 042 561
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 459 581	344 902 689

20

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 115 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 33,9 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 577 532	4 577 532
Hysesintäkter lokaler	76 812	68 676
Hysesintäkter garage	706 000	713 000
Övriga intäkter (El & Vatten)	507 564	514 894
Summa nettoomsättning	5 867 908	5 874 102

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	18 899
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	0	18 899

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	167 676	165 900
Serviceavtal	131 127	58 389
Entreprenadstäd	105 883	102 072
Sotning och rengöring kanaler	0	4 403
Besiktningsskostnader	7 350	7 125
Snörenhållning	0	7 125
Förbrukningsmaterial	19 593	17 059
Reparationer	164 823	99 535
Elavgifter	509 100	530 525
Uppvärmning	499 221	615 512
Vatten och avlopp	211 914	173 542
Sophämtning	101 671	97 779
Fastighetsförsäkringar	109 401	99 189
Kabel-TV, bredband m.m	321 778	316 436
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	55 170	55 170
Administrativ förvaltning enligt avtal	95 039	90 984
Övriga externa tjänster, drift	3 361	53 347
Studie- och fritidsverksamhet	9 243	5 572
Medlems- och föreningsavgifter	7 070	6 940
Övriga driftskostnader	760	701
Summa driftkostnader	<u>2 520 180</u>	<u>2 507 305</u>
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	0	41 306
Planerat underhåll el-installationer	163 750	0
Summa underhållskostnader	<u>163 750</u>	<u>41 306</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>2 683 931</u>	<u>2 548 610</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	11 324
Kontorsmaterial och liknande	868	1 525
Telefon och porto	2 690	2 580
Konsultarvoden	202	565
Revisionsarvode extern revisor	13 133	12 500
Summa övriga externa kostnader	<u>16 893</u>	<u>28 494</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	86 000	86 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	27 016	27 016
Summa personalkostnader och arvoden	<u>113 016</u>	<u>113 016</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 995	1 931
Ränteintäkter från placeringar	0	7 100
Räntekostnader	-668 407	-746 414
Summa finansiella poster	<u>-666 412</u>	<u>-737 383</u>

29

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	331 456 615	331 456 615
Ingående avskrivning på byggnader	-9 346 512	-6 694 859
Årets avskrivningar, byggnader	-2 651 653	-2 651 653
Bokförda värden byggnader	<u>319 458 450</u>	<u>322 110 103</u>
Mark	<u>20 543 385</u>	<u>20 543 385</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>340 001 835</u>	<u>342 653 488</u>
Taxeringsvärde byggnad	142 400 000	142 400 000
Taxeringsvärde mark	62 117 000	62 117 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 243 374	2 041 762
Skattekonto	3 734	2 937
Summa övriga fordringar	<u>2 247 108</u>	<u>2 044 699</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	6 936	4 352
Sophämningskostnader	49 422	46 664
Försäkringspremier	37 650	34 100
Kabel-TV avgifter m.m.	0	51 830
Förvaltningsavtal	104 208	59 281
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 230	7 070
Övrigt upplupet och förutbetalt	1 190	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>206 636</u>	<u>203 297</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	66 844 000	69 022 000
Summa långfristiga skulder	66 844 000	69 022 000
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 2020-12-31
Nordea	0,85	2024-06-19	13 650 000
Nordea	0,50	2021-06-17	16 735 000
Nordea	1,35	2021-06-16	17 649 000
Nordea	0,85	2023-05-22	18 810 000
Summa			66 844 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 092 000
Avgår lån för omförhandling 2021			-33 892 000
Totalt			31 860 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 61 384 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Momsskuld	1 385	0
Depositioner	40 800	41 800
Övriga kortfristiga skulder	12 887	8 664
Summa övriga skulder	55 072	50 464

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	80 603	80 503
Arbetsgivaravgifter	45 726	32 253
Reparationskostnader	15 887	0
Underhållsutgifter	0	41 306
Arvode revision	12 758	12 500
Elavgifter	55 841	57 791
Uppvärmningskostnader	63 693	69 583
Förutbetalda hyror och avgifter	455 544	433 214
Upplupna räntekostnader	85 877	122 732
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	4 884
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>815 929</u>	<u>854 766</u>

Uppsala 2021-07-22


Jonas Forsgren

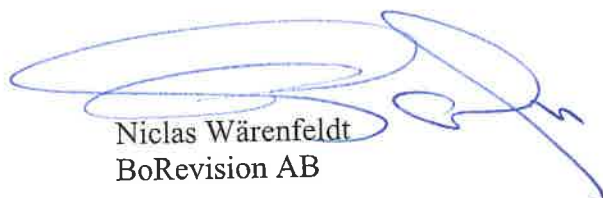

Torbjörn Risberg


Per-Eric Johansson


Roland Liljeström


Sandra Aftonstjärna

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14.


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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 räkenskapsåret 2020 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 14 / 4 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	- 263 997	- 186 155
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>2 651 653</u>	<u>2 651 653</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 387 656	2 465 498
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	- 6 933	- 33 489
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	- 1 111	7 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 379 612	2 439 216
Investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+)/minskning (-) av lån från kreditinstitut	- 2 178 000	- 4 977 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 2 178 000	- 4 977 000
Årest kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	<u>2 041 762</u>	<u>4 579 546</u>
Likvida medel vid åretsslut	<u>2 243 374</u>	<u>2 041 762</u>
Förändring	201 612	- 2 537 784

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.