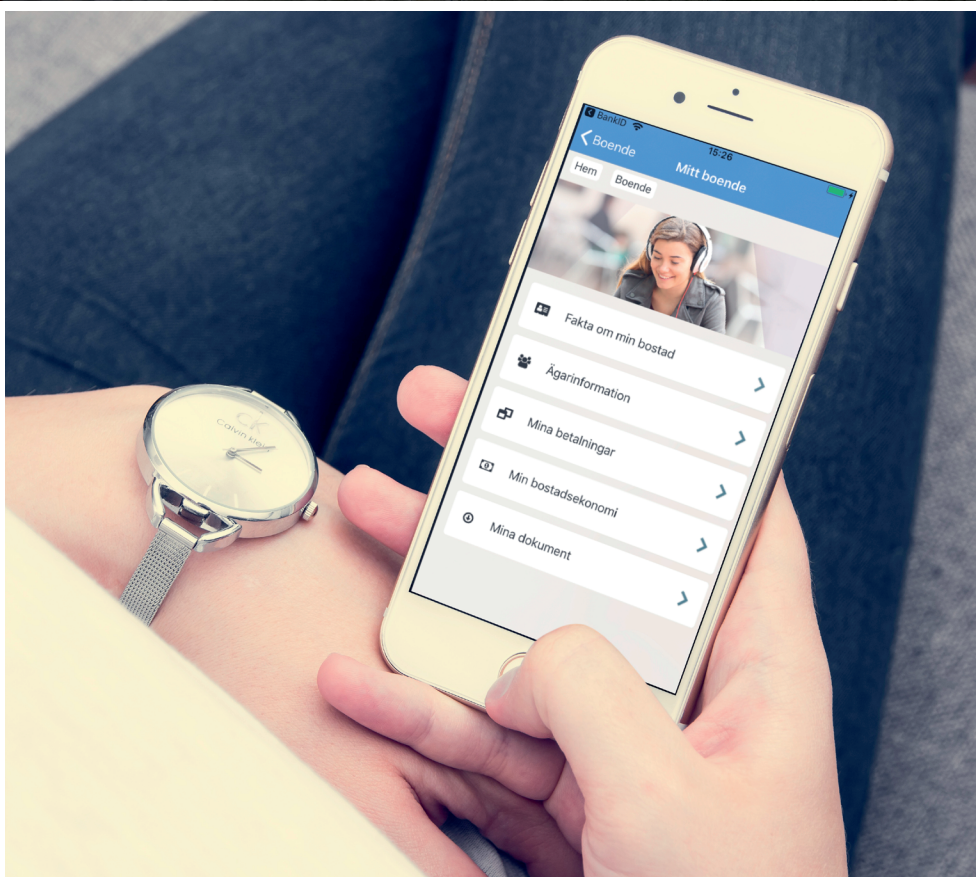




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Tryggvegården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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 2006 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Håkan Gyllensvaan	Ordförande
Hans Fischer	Vice ordförande
Mikael Bengtsson	Sekreterare
Stig Holmberg	Kassör

Maude Sandin Andersson	Suppleant
Tobias Skelander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Revision AB
Camilla Walgeborg	Suppleant Extern	

Valberedning

Ann-Marie Bodén	
Birgitta Callmer	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 56:8	1995	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 1 flerbostadshus.

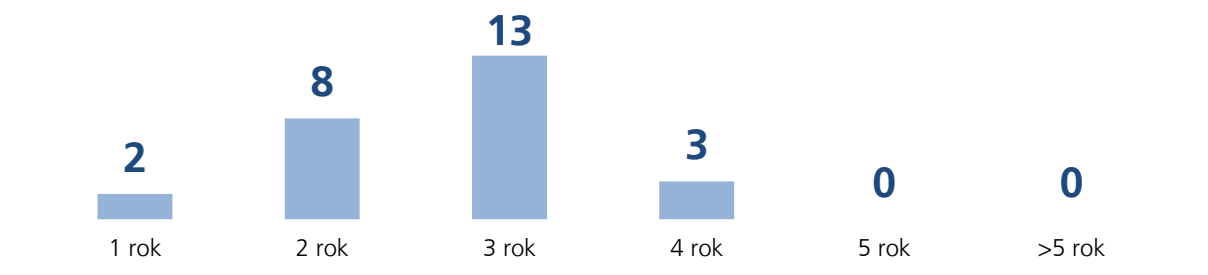
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 120 m², varav 2 120 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	26 bilplatser varav 2 används för cykelparkering
Vindsförråd	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2020	Målning och lagning av sprickor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

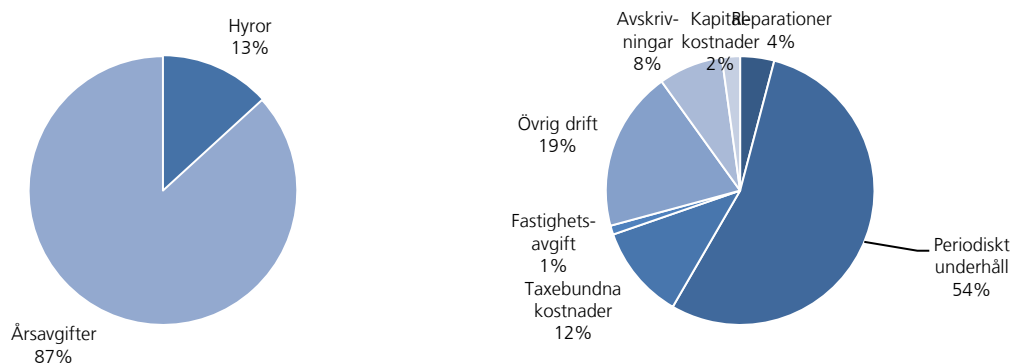
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	MSA Service AB
Städning	Ren Jämt i Uppsala AB
Hissunderhåll	Kone AB
Ventilation	Upplands Ventilationstjänst AB
Fjärrvärme och el	Vattenfall AB
Sophantering	Returpappercentralen AB
Vatten	Uppsala Vatten AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV, Telefoni, Bredband	Com Hem
Brandsäkerhet	Upplands Brandservice AB
Bankförbindelse	Nordea
Nyckelhantering	Certego AB
Portunderhåll	Uppsala Lyftservice
Revision	Feiff Revision & Redovisning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	608 405	684 363
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 348 788	1 251 825
Finansiella intäkter	971	4
Minskning kortfristiga fordringar	0	211
Ökning av långfristiga skulder	1 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	22 533	24 678
	3 172 291	1 276 718
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 980 237	944 089
Finansiella kostnader	71 352	51 087
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	57 500
Ökning av kortfristiga fordringar	40	0
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
	3 051 629	1 352 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	729 067	608 405
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	120 662	-75 958

*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

Justering av ventilationssystemet har gjorts.
Radonmätning har genomförts med godkänt resultat.
Fasadrenovering har genomförts med målning samt lagning av sprickor.
Föreningen har lånat upp två miljoner med f.n. 0,97 % ränta, för att finansiera fasadrenoveringen.
Ramper har byggts framför båda portarna mot gatan.
Automatiska dörr-öppnare/stängare har installerats till dörrarna mellan trapphusen och garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	552	506	552	552
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 927	3 078	3 219	3 389
Elkostnad/m ² totalyta	40	35	31	29
Värmekostnad/m ² totalyta	90	91	97	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	20	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	24	23	26
Soliditet (%)	65	72	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 958	6	101	117
Nettoomsättning (tkr)	1 349	1 252	1 353	1 355

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 120 m² bostäder.

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	9 700 000	0	0	9 700 000
Fond för yttre underhåll	2 811 922	150 000	0	2 661 922
S:a bundet eget kapital	12 511 922	150 000	0	12 361 922
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 132 861	-150 000	6 186	5 276 675
Årets resultat	-1 958 049	1 958 049	-6 186	6 186
S:a fritt eget kapital	3 174 812	1 808 049	0	5 282 861
S:a eget kapital	15 686 734	1 958 049	0	17 644 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 958 049
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 282 861
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	3 174 812

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

1 795 813
4 970 625

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 348 608	1 251 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	180
Summa rörelseintäkter		1 348 788	1 251 825
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 696 148	-782 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 807	-118 560
Personalkostnader	Not 6	-42 283	-43 359
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 218	-250 468
Summa rörelsekostnader		-3 236 455	-1 194 556
RÖRELSERESULTAT		-1 887 667	57 269
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		971	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 352	-51 087
Summa finansiella poster		-70 381	-51 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 958 049	6 186
ÅRETS RESULTAT		-1 958 049	6 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	23 548 576	23 747 293
Pågående byggnation Not 9	0	57 500
Summa materiella anläggningstillgångar	23 548 576	23 804 793
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 548 576	23 804 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	377 944	558 196
Summa kortfristiga fordringar	377 944	558 196
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	351 773	50 819
Summa kassa och bank	351 773	50 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	729 717	609 015
SUMMA TILLGÅNGAR	24 278 293	24 413 809

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 700 000	9 700 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 811 922	2 661 922
Summa bundet eget kapital		12 511 922	12 361 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 132 861	5 276 675
Årets resultat		-1 958 049	6 186
Summa fritt eget kapital		3 174 812	5 282 861
SUMMA EGET KAPITAL		15 686 734	17 644 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 024 422	6 224 422
Summa långfristiga skulder		8 024 422	6 224 422
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		72 242	95 777
Skatteskulder		2 401	2 035
Övriga skulder		3 625	3 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	188 869	143 167
Summa kortfristiga skulder		567 137	544 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 278 293	24 413 809

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	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100år	100år
Ventilation	10år	
Markanläggning	20år	20år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 170 449	1 072 912
Hyrer garage	178 200	178 770
Öresutjämning	-41	-37
	1 348 608	1 251 645

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	180	180
	180	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 296	62 644
	Fastighetsskötsel beställning	6 738	8 016
	Fastighetsskötsel gård beställning	60 782	19 037
	Snöröjning/sandning	675	15 336
	Städning entreprenad	54 918	53 191
	Städning enligt beställning	9 375	16 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 615
	Hissbesiktning	3 951	2 050
	Myndighetstillsyn	4 720	0
	Gård	2 563	4 920
	Serviceavtal	15 560	14 974
	Förbrukningsmateriel	4 315	8 657
	Teleport/hissanläggning	4 338	4 158
	Brandskydd	4 954	8 372
		244 185	226 595
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	134	0
	Tvättstuga	1 325	1 599
	Entré/trapphus	4 775	3 109
	Lås	238	3 041
	VVS	8 651	7 840
	Värmeanläggning/undercentral	500	1 813
	Ventilation	30 585	34 615
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 739	0
	Hiss	22 375	3 852
	Mark/gård/utemiljö	62 386	1 494
		134 708	57 363
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	1 795 813	0
		1 795 813	0
	Taxebundna kostnader		
	El	84 450	75 002
	Värme	190 899	192 056
	Vatten	61 355	58 460
	Sophämtning/renhållning	37 798	30 308
		374 502	355 826
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 534	40 131
	Kabel-TV	68 688	67 319
		110 222	107 450
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 718	34 936
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 696 148	782 170

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	10 484
	Föreningskostnader	5 193	4 755
	Styrelseomkostnader	0	4 000
	Förvaltningsarvode	58 852	57 052
	Administration	5 905	3 278
	Konsultarvode	159 982	38 991
		241 807	118 560
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	34 998
	Sociala kostnader	7 283	8 361
		42 283	43 359
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	248 000	248 000
	Förbättringar	5 750	0
	Markanläggning	2 468	2 468
		256 218	250 468
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 499 350	28 499 350
	Nyanskaffningar	57 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 556 850	28 499 350
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 752 057	-4 501 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 218	-250 468
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 008 274	-4 752 057
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 548 576	23 747 293
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 650 000	3 650 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	12 600 000
		43 400 000	34 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 400 000	34 800 000
		43 400 000	34 800 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-06-30	2019-06-30
	Pågående nybyggnation	0	57 500
		0	57 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	650	610
	Klientmedel hos SBC	377 294	557 586
		377 944	558 196

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-06-30	2019-06-30
	Vid årets början	2 661 922	2 511 922
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 811 922	2 661 922

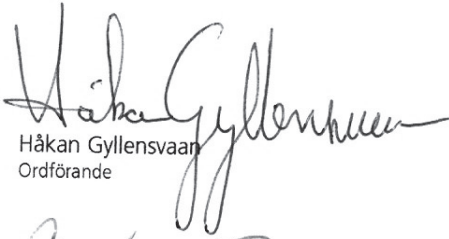
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsda g
Nordea	0,960 %	2 671 000	2 771 000	2022-01-17
Nordea	1,340 %	3 653 422	3 753 422	2020-10-30
Nordea	0,970 %	2 000 000	0	2021-04-19
Summa skulder till kreditinstitut		8 324 422	6 524 422	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		8 024 422	6 224 422	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Arvoden	34 996	35 000
	Sociala avgifter	10 996	10 997
	Ränta	17 886	10 536
	Avgifter och hyror	124 991	86 634
		188 869	143 167
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Inget större underhåll inplanerat

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 28/10 2020



Håkan Gyllensvaan
Ordförande



Hans Fischer
Vice ordförande



Mikael Bengtsson
Sekreterare



Stig Holmberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/11 2020



Niklas Feiff
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tryggvegården

Org.nr 769600-1804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tryggvegården för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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 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 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tryggvegården för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, 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 2020-11-16



Niklas Feiff
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