

Årsredovisning
för
Brf Tegeludden 17
769624-2028

Räkenskapsåret
2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Tegeludden 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Tegeludden 17 är ett privatbostadsföretag (äkte förening). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnader

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 17 med en tomtarea på 3 023 kvm. På tomten finns en huskropp med totalt 102 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 7 746 kvm. I övriga ytor (biyta) finns trapphus, hissar, lägenhetsförråd, garage (plats för 47 bilar och 3 MC), cykelförråd, tvättstuga och teknikrum för el, vs och ventilation. Det finns även 37 st extra förråd som kan hyras av medlemmarna. Vidare finns en föreningslokal som hittills endast använts för styrelsemöten.

Värdeår: 2014

Lokaler/Hyresgäster

I fastigheten finns fyra lokaler vilka uppgår till totalt 1 310 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda. Hyresgäster TP Förskolor AB (förskola), UMI (restaurang), IP-Only (datakommunikation) och Skanova (telekommunikation).

Samfällighet

Tegeludden 17 ingår tillsammans med Tegeludden 13 och 16 i en anläggningssamfällighet. Samfälligheten ansvarar för drift av ned- och uppfarter till/från garage, lastgatsystem (utrymmen mellan garage och ned-/uppfarter) samt tillhörande garageportar. Föreningens andel i samfälligheten är 20 %.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. En styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG. Det åligger bostadsrättshavarna att själva teckna och vidmakthålla hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Åkerlunds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Ice Pool AB för snöröjning.
- Global Fastighetsservice AB för städning.
- Princip Redovisning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB gällande revision.
- Zitius gällande bredbandstjänster

- Fortum gällande elnät och värme samt Bixia gällande el.
- Etcon Fastighetsteknik AB för service av ventilation samt styr- och övervakningsanläggning.
- Kone AB och Cibes-Kalea Sverige AB för hissar.

Lån

Föreningens lån uppgår till 111 000 000 kr. Den 30 september 2020 ska lån om totalt 62,5 mkr villkorsändras.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och åsatts värdeår 2014. Lägenheterna är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Då fastigheten är nyligen uppförd finns inget underhåll planerat de kommande 3 åren.

Avskrivningar

Styrelsen har beslutat att göra avskrivningar på byggnaden över 200 år. Bakgrund till detta är att byggnaden totalrenoverades under 2012-2014 och därmed är i nyskick och utan underhållsbehov i närtid.

Föreningens säte är Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett välkomst- och informationsbrev till nya och gamla medlemmar har utarbetats och distribuerats till samtliga boende i huset.

Föreningen har tecknat ett serviceavtal med Etcon Fastighetsteknik AB avseende ventilation samt styr- och övervakningsanläggningen i fastigheten.

Restaurang UMI kämpar med lönsamheten. Under hösten 2018 omförhandlades hyreskontraktet med UMI. Årshyran sänktes då med 184.000 kr per år exklusive moms under kontraktets återstående löptid till och med 30 augusti 2024. Till följd av Coronakrisen har UMI ansökt om och fått beviljat en nedsättning av hyran med 50 procent för månaderna april-juni 2020. Enligt gällande stödpaket kommer Staten att ersätta föreningen med 50 procent av nedsättningen.

En bullermätning har genomförts i förskolans lokaler. Skärpta myndighetskrav har medfört att ventilationsanläggningen i två rum har fått byggas om. I ett annat rum är bullernivån fortfarande något för hög. Förskolan och föreningen arbetar tillsammans för att lösa detta.

De vattenläckor på våning 5 och 6 som upptäcktes vid årsskiftet 2018/2019 är nu åtgärdade. Föreningen har framställt krav till Peab avseende kostnader för reparation och återställande med drygt 180.000 kr.

Föreningens kostnad för vatten uppgår till 296.000 kr för 2019. Stockholm Vatten har grovt underskattat vattenförbrukningen i fastigheten och de preliminära debiteringarna har därmed varit alldeles för låga. Merkostnaden för 2019 borde ha fördelats över flera år. För att undvika liknande händelser i framtiden kommer vattenmätarna i fortsättningen att läsas av kvartalsvis och resultatet rapporteras till Stockholm Vatten.

Laddstolpar har installerats till samtliga bilplatser i garaget. Installationen har genomförts i samarbete med Fortum. Föreningen har representerats av Andreas Kozub som har skött detta på ett mycket bra sätt. Den totala investeringen uppgår till 805.000 kr, varav bidrag från Naturvårdsverket har erhållits med halva beloppet 402.500 kr. Investeringen kommer att skrivas av på 10 år med början 2020. För närvarande sker ett tekniskskifte på personbilsidan. Elbilar och laddhybrider tar en allt större del av marknaden. I och med installationen av laddstolpar kommer medlemmarna i föreningen nu att kunna välja vilken bil de vill.

Styrelsen har arbetat intensivt med att försöka utöka antalet parkeringsplatser i garaget genom förtätning så att fler kan erbjudas plats. Styrelsen har för avsikt att under 2020 presentera ett nytt regelverk för garaget och i samband härmed kommer hyrorna för parkeringsplatserna också att marknadsanpassas.

Det har skett några inbrott i lägenhetsförråd och i garaget. Nuvarande kameraövervakningssystem har vandaliserats. Styrelsen har beslutat att försöka uppgradera säkerheten i huset. Offerter på lämpliga åtgärder kommer att begäras in under 2020.

En radonmätning i fastigheten påbörjades under 2019 och avslutades i februari/mars 2020. Den uppmätta radonhalten ligger i allt väsentligt mellan 20-50 bq/kbm. Gränsvärdet är 200 bq/kbm. En rapport över mätningresultatet har skickats till Miljöförvaltningen. Resultatet av mätningen kommer att anslås på hemsidan så snart handläggningen hos Miljöförvaltningen är klar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 161 (162) st medlemmar och vid årets slut 161(161) st.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 15(18) st överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 % gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-10 haft följande sammansättning:

Martin Richter	Ordförande
Gustav Edemyr	Ledamot
Gunnar Mühlenbock	Ledamot
Claes Wallberg	Ledamot

Carl Bernström	Suppleant
Anna Dobrov	Suppleant
Paula Akerman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening, där en ledamot ska vara ordföranden eller kassören.

Under 2019 har 10 st protokollförda möten hållits. Därutöver har styrelsen haft arbetsmöten och löpande kontakt via e-post och telefon.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Tommy Donath, Auktoriserad revisor

TD

Valberedning

Lena Palmberg
Cecilia Skarke

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 783	8 496	8 541	8 695
Resultat efter finansiella poster	2 514	2 438	2 286	2 534
Soliditet (%)	80,2	80,1	79,2	78,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 260 000	3 515 841	3 810 338	2 437 663	459 023 842
Disposition av föregående års resultat:		1 071 684	1 365 980	-2 437 663	1
Årets resultat				2 513 979	2 513 979
Belopp vid årets utgång	449 260 000	4 587 525	5 176 318	2 513 979	461 537 822

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 176 318
årets vinst	2 513 979
	7 690 297
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 356 600
i ny räkning överföres	6 333 697
	7 690 297

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 783 200	8 496 367
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 783 200	8 496 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 872 756	-2 721 067
Övriga förvaltningskostnader	4	-273 855	-296 407
Personalkostnader	5	-131 420	-131 423
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 684 996	-1 684 996
Summa rörelsekostnader		-4 963 027	-4 833 893
Rörelseresultat		3 820 173	3 662 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 306 194	-1 224 814
Summa finansiella poster		-1 306 194	-1 224 811
Resultat efter finansiella poster		2 513 979	2 437 663
Resultat före skatt		2 513 979	2 437 663
Årets resultat		2 513 979	2 437 663

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	567 280 136	568 965 132
Inventarier, verktyg och installationer	8	402 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		567 682 636	568 965 132

Summa anläggningstillgångar

567 682 636

568 965 132

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	1 551 765	1 588 560
Skattefordringar	104 175	0
Övriga fordringar	141 348	563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 805	98 262
Summa kortfristiga fordringar	2 109 093	1 687 385

Kassa och bank

Kassa och bank	5 720 216	2 518 319
Summa kassa och bank	5 720 216	2 518 319
Summa omsättningstillgångar	7 829 309	4 205 704

SUMMA TILLGÅNGAR

575 511 945

573 170 836

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

449 260 000

449 260 000

Fond för yttre underhåll

4 587 525

3 515 841

Summa bundet eget kapital

453 847 525

452 775 841

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 176 318

3 810 339

Årets resultat

2 513 979

2 437 663

Summa fritt eget kapital

7 690 297

6 248 002

Summa eget kapital

461 537 822

459 023 843

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

111 000 000

111 000 000

Summa långfristiga skulder

111 000 000

111 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

267 608

236 801

Skatteskulder

0

102 884

Övriga skulder

72 531

376 314

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 633 984

2 430 994

Summa kortfristiga skulder

2 974 123

3 146 993

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

575 511 945

573 170 836

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fr om räkenskapsåret 2018 redovisar föreningen kostnader enligt förenklingsregeln i K2. Det innebär att årligen återkommande kostnader redovisas i takt med att faktura erhålls istället för att redovisas för den period de avser. I och med att principförändringen har skett under 2018 innebär det att kostnader för värme mm endast avser 11 månader för 2018.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år:	
Byggnader	200	
Inventarier, verktyg och installationer	10	Fr.o.m. År 2020

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 647 600	4 647 600
Hyra lokaler	2 977 457	2 779 739
Hyror garage/förråd	891 279	834 060
Fastighetsskatt	134 932	204 910
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	29 967	24 688
Vidarefakturerade kostnader	79 432	0
Övriga intäkter	22 533	5 370
	8 783 200	8 496 367

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	176 801	184 048
Fastighetsskötsel	266 296	547 538
Garage	6 531	2 725
Gård/trädgårdsskötsel	98 582	9 813
Hyra entrémattor	24 977	20 170
Snöröjning/sandning	56 339	33 592
Bevakningskostnader	18 546	6 992
Dörrar/lås	62 538	30 195
Hiss	48 646	20 385
Filterbyte	0	10 740
Reparationer	31 575	0

El	403 837	365 272
Fjärrvärme	732 479	693 325
Vatten	296 944	75 754
Avfallshantering	59 221	57 843
Störningsjouren	0	2 288
Fastighetsförsäkring	93 470	92 894
Fastighetsskatt	182 281	302 208
Åtgärd lokal	64 972	0
Ventilation	68 012	48 750
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	86 695
Vattenskada	142 745	35 688
Stamspolning	0	75 900
Grovsopor	13 586	0
Övriga fastighetskostnader	24 378	18 252
	2 872 756	2 721 067

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Dataskommunikation/hemsida	23 573	22 528
Porto	8 998	8 042
Revision	50 159	64 517
Ekonomisk förvaltning	139 077	142 456
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	37 771	31 575
Bankkostnader	5 244	4 720
Övriga fastighetskostnader	0	19 095
Övriga externa kostnader	9 033	3 474
	273 855	296 407

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	100 000	100 000
Sociala kostnader	31 420	31 423
Styrelsearvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.	131 420	131 423

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	1 305 016	1 224 814
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	1 178	0
	1 306 194	1 224 814

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 260 000	576 260 000
Ingående avskrivningar	-7 294 868	-5 609 872
Årets avskrivningar	-1 684 996	-1 684 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 979 864	-7 294 868
Utgående redovisat värde	567 280 136	568 965 132
Taxeringsvärden byggnader	245 400 000	210 000 000
Taxeringsvärden mark	206 800 000	147 228 000
	452 200 000	357 228 000

I anskaffningsvärdet ingår mark för 237 885 830 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	402 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 500	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	402 500	0

Not 9 Långfristiga skulder

Lån med villkorsändring inom ett år anses som kortfristiga skulder men då styrelsen inte avser att lösa lånen ligger de kvar under långfristig skuld.

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek ränta 1,27% villkorsändringsdag 2020-09-30	58 500 000	58 500 000
Stadshypotek ränta 1,09% villkorsändringsdag 2022-09-30	46 500 000	46 500 000
Stadshypotek ränta 0,92% villkorsändringsdag 2020-09-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek ränta 0,95% villkorsändringsdag 2021-09-30	2 000 000	2 000 000
	111 000 000	111 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	275 400 000	275 400 000
	275 400 000	275 400 000

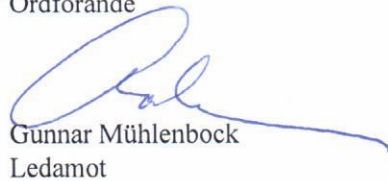
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En långvarig Coronapandemi med restriktioner, framför allt för restauranger, kan medföra att föreningen riskerar att drabbas av hyresförluster. Styrelsen bedömer dock att sådana förluster, om de uppkommer, skulle vara hanterbara med beaktande av föreningens nuvarande resultat och ekonomiska ställning. Några andra problem till följd av Coronapandemin, utöver det nyssnämnda, har styrelsen inte kunnat identifiera.

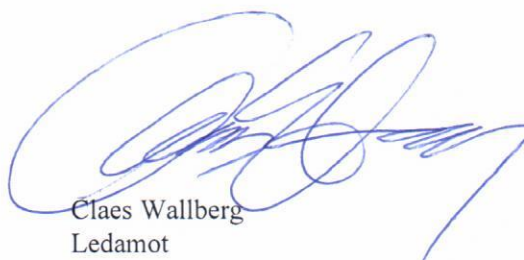
Stockholm den 26 maj 2020



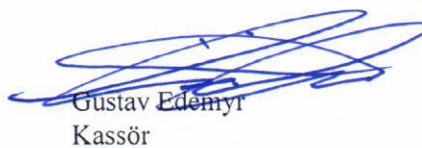
Martin Richter
Ordförande



Gunnar Mühlenbock
Ledamot



Claes Wallberg
Ledamot



Gustav Edemyr
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2020.
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Tommy Donath
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17, org.nr 769624-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2020-05-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath
Auktoriserad revisor