



# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tessingården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2016 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

#### Styrelsen

Mathias Vestby	Ordförande	
Linnea Björebo	Ledamot	
Jonatan Hjalmeby	Ledamot	Avgång 201221, avflyttad
Erik Wik	Ledamot	
Magnus Åström	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Clas Pettersson	Ordinarie Extern	Torpa Revision
-----------------	------------------	----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJALAR 11	1939	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

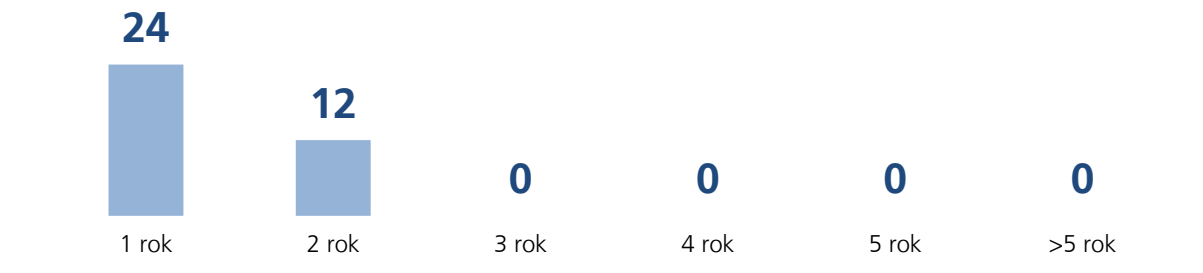
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 799 m<sup>2</sup>, varav 1 691 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 108 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massage/Yoga/Mm	108 m <sup>2</sup>	2023-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering, innergård	2020	
Renoverat mangelrum	2017	För att kunna ha som en trivsellokal
Underhåll enligt underhållsplan	2017	
Nya porttelefoner	2016	
Byte till LED-belysning och armatur i trappuppgång	2015	För att minimera brandrisk och minska energiåtgång
Installation av lampor på alla balkonger	2014	
Låscylinderbyte i fastighet	2014	
Indragning av ventilation av lokal	2013	
Renovering av balkongerna	2010	
Renovering av lokal	2008 - 2009	
Utbyte av entrépartier samt yttre källardörrar	2007	
Fönsterbyte	2002	
Bredband indraget	2002	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof, 100/10
Digital Kabel Tv	Comhem
Fastighetsskötsel	Västerås Service och anläggning
Ekonomisk förvaltning	SBC

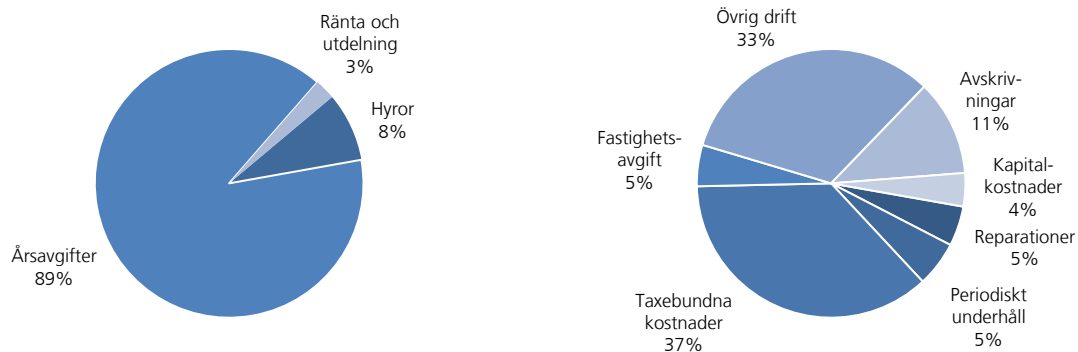
### Föreningens ekonomi

Från 2021-01-01 debiterar föreningen en obligatorisk avgift för bredband på 100 kr/månad avseende en uppkoppling på 100/10 från Bahnhof.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 583 836</b>	<b>1 265 085</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 212 155	1 199 459
Finansiella intäkter	30 283	3 637
Minskning långa fordringar	2 800	0
Minskning kortfristiga fordringar	66 074	81 064
Ökning av kortfristiga skulder	8 353	57 654
	<b>1 319 665</b>	<b>1 341 815</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	946 052	922 295
Finansiella kostnader	44 747	45 005
Minskning av långfristiga skulder	904 323	55 764
	<b>1 895 122</b>	<b>1 023 064</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 008 379</b>	<b>1 583 836</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-575 457</b>	<b>318 751</b>

\*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

Föreningen har under året slagit ihop sina kvarvarande lån och i samband med det gjort en extraamortering på strax över 800 000 kr. Avfallshanteringen är omförhandlad vilket genererat en lägre kostnad för föreningen samtidigt som utökade sorteringsmöjligheter erbjuds medlemmarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	649	649	647	649
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	946	931	913	774
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 750	2 284	2 317	2 351
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	150	160	155	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	27	25	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	25	26	40
Soliditet (%)	34	27	26	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	123	107	173	92
Nettoomsättning (tkr)	1 190	1 199	1 193	1 182

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 691 m<sup>2</sup> bostäder och 108 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	133 275	0	0	133 275
Fond för yttre underhåll	1 188 733	238 869	-36 750	986 614
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 322 008</b>	<b>238 869</b>	<b>-36 750</b>	<b>1 119 889</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	199 416	-238 869	143 633	294 652
Årets resultat	122 726	122 726	-106 883	106 883
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>322 142</b>	<b>-116 143</b>	<b>36 750</b>	<b>401 535</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 644 150</b>	<b>122 726</b>	<b>0</b>	<b>1 521 424</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	122 726
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	438 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-238 869</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>322 142</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>61 813</u>
<b>383 955</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 190 432	1 198 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 723	826
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 212 155</b>	<b>1 199 459</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-791 277	-723 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 067	-132 599
Personalkostnader	Not 6	-65 708	-65 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 913	-128 913
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 074 965</b>	<b>-1 051 208</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>137 190</b>	<b>148 251</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 283	3 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 747	-45 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 464</b>	<b>-41 368</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>122 726</b>	<b>106 883</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>122 726</b>	<b>106 883</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 783 620	3 912 533
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 783 620</b>	<b>3 912 533</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	0	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 783 620</b>	<b>3 915 333</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		64 107	67 655
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 008 379	1 631 362
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 072 486</b>	<b>1 699 017</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	15 000
		<b>0</b>	<b>15 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 072 486</b>	<b>1 714 017</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 856 106</b>	<b>5 629 350</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		133 275	133 275
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 188 733	986 614
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 322 008</b>	<b>1 119 889</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		199 416	294 652
Årets resultat		122 726	106 883
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>322 142</b>	<b>401 535</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 644 150</b>	<b>1 521 424</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 958 735	3 863 058
Leverantörsskulder		43 630	58 233
Skatteskulder		3 587	1 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	206 004	184 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 211 956</b>	<b>4 107 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 856 106</b>	<b>5 629 350</b>

## 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	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fönster	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 098 060	1 098 060
Hyror lokaler	102 154	100 536
Hysesrabatt	-12 813	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 995	0
Öresutjämning	35	37
	<b>1 190 432</b>	<b>1 198 634</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	17 115	0
Återbäring försäkringsbolag	4 138	0
Övriga intäkter	470	826
	<b>21 723</b>	<b>826</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	83 404	83 679
	Fastighetsskötsel beställning	2 313	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 000
	Myndighetstillsyn	0	10 365
	Gemensamma utrymmen	3 170	0
	Förbrukningsmateriel	5 781	1 399
	Brandskydd	13 975	0
		<b>108 643</b>	<b>107 443</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	4 843	0
	Lokaler	0	2 074
	Tvättstuga	3 400	2 081
	Källare	0	8 669
	Lås	393	3 983
	Värmeanläggning/undercentral	6 137	0
	Ventilation	9 383	3 150
	Elinstallationer	21 772	2 519
	Fasad	1 080	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 494	0
		<b>53 502</b>	<b>22 476</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	36 750
	Mark/gård/utemiljö	61 813	0
		<b>61 813</b>	<b>36 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 049	28 616
	Värme	270 515	288 612
	Vatten	56 173	48 704
	Sophämtning/renhållning	55 871	56 137
		<b>410 608</b>	<b>422 069</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 360	29 084
	Kabel-TV	21 447	52 787
	Bredband	48 650	0
		<b>101 457</b>	<b>81 871</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 254</b>	<b>53 382</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>791 277</b>	<b>723 991</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	11 172	600
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hysesförluster	1 838	44 356
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	6 875
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	4 055	0
	Förvaltningsarvode	58 892	58 014
	Administration	3 229	1 333
	Korttidsinventarier	0	19 740
	Konsultarvode	2 568	0
		<b>89 067</b>	<b>132 599</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 001	49 999
	Sociala kostnader	15 707	15 706
		<b>65 708</b>	<b>65 705</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	93 506	93 506
	Förbättringar	35 407	35 407
		<b>128 913</b>	<b>128 913</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 628 489	7 628 489
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 628 489</b>	<b>7 628 489</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 715 956	-3 587 043
	Årets avskrivningar enligt plan	-128 913	-128 913
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 844 869</b>	<b>-3 715 956</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 783 620</b>	<b>3 912 533</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 000	60 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 781 000	10 781 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		<b>18 581 000</b>	<b>18 581 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 200 000	18 200 000
	Lokaler	381 000	381 000
		<b>18 581 000</b>	<b>18 581 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		151 147	151 147	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>151 147</b>	<b>151 147</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-151 147	-151 147	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-151 147</b>	<b>-151 147</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		0	2 800	
			<b>0</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto		0	47 526	
	Klientmedel hos SBC		1 008 379	1 583 836	
			<b>1 008 379</b>	<b>1 631 362</b>	
<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
			<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SBC Sveriges	15 000	0	0	15 000
	Bostadsrättscentrum, aktie				
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början		986 614	747 745	
	Reservering enligt stadgar		238 869	238 869	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-36 750	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 188 733</b>	<b>986 614</b>	

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken		0	1 162 500	
Nordea		0	2 700 558	
Nordea	0,670 %	2 958 735	0	2021-12-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 958 735</b>	<b>3 863 058</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 958 735	-3 863 058	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 958 735 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 459 600	6 459 600

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	559	3 329
Avgifter och hyror	110 735	115 881
Mark/gård/utemiljö	29 000	0
	<b>206 004</b>	<b>184 920</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTERÅS den 17/2 2021



Mathias Vestby  
*Ordförande*



Linnea Björebo  
*Ledamot*



Erik Wik  
*Ledamot*



Magnus Åström  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2021



Clas Pettersson  
*Extern revisor*

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Tessingården

Org.nr 778000-1629

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tessingården 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 2020-12-31 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 misstag.

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 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.

## **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 Tessingården för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Vingåker den 22 mars 2021



---

Clas Pettersson  
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](http://www.sbc.se)