



# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Tegnérlunden 2 i Västerås

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden 2 i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.

- 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 att höjas.

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 föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1. Föreningens andel är 7 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, brunnar samt ledningar för ut-/avrinning, vägbelysning. Fastigheten ingår även i GA:2 med Isolatorn 4, 5, 6, 7, 8 och 10 avseende garage, nedfart, portar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning, andelstal 10/100.

#### Styrelsen

Ravin Akrawi	Ledamot
Märta Ingela Andersson	Ledamot
Eva-Lena Christina Axelsson	Ledamot
Lars Kenneth Vesterlund	Ledamot
Eva Birgitta Margareta Åkerberg	Ledamot
Janne Pekka Andrassy	Suppleant
Adam Micael Lindeborg	Suppleant
Bo Henrik Lönn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Johan Tingström

Ordinarie Extern

PwC

### Valberedning

Madeleine Ragnerstam

Veroni Sjögren- Kay

Ann-Christin Törnqvist

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-30. Val av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Isolatorn 9	2015	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

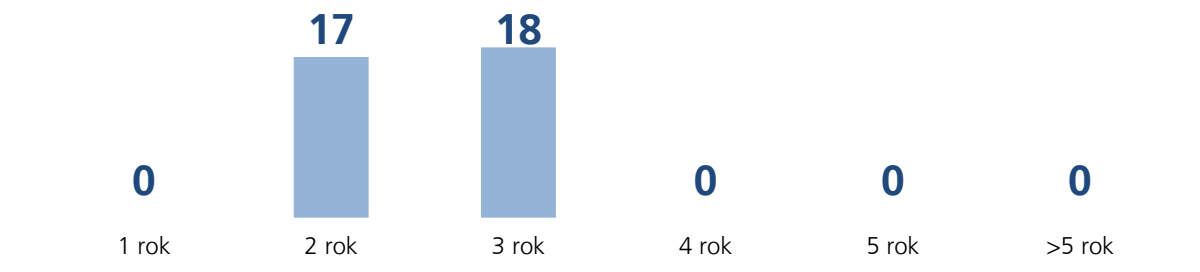
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 414 m<sup>2</sup>, varav 2 414 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
HJT	Teknisk förvaltning och jour
SBC	Administrativ och ekonomisk förvaltning

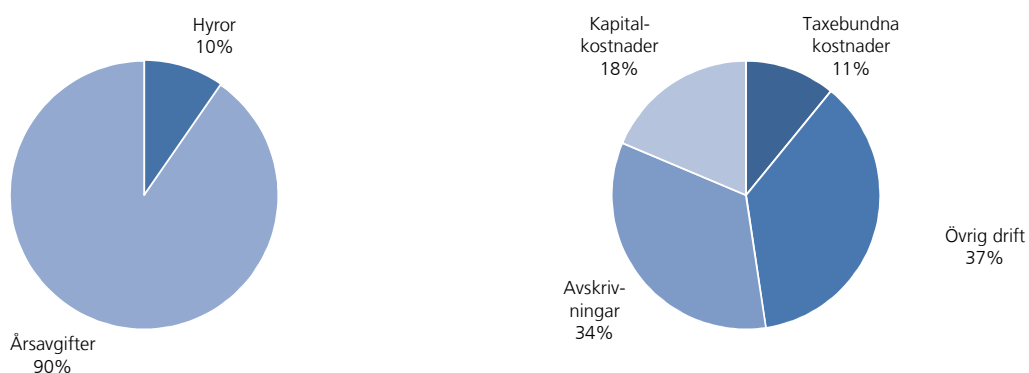
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 163 301</b>	<b>390 524</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 603 200	1 693 288
Finansiella intäkter	26	6
Minskning kortfristiga fordringar	54 861	366 314
Ökning av kortfristiga skulder	130 876	0
	<b>1 788 963</b>	<b>2 059 608</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	801 475	539 233
Finansiella kostnader	313 510	299 197
Minskning av långfristiga skulder	134 160	134 160
Minskning av kortfristiga skulder	0	314 240
	<b>1 249 145</b>	<b>1 286 830</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 703 119</b>	<b>1 163 301</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>539 818</b>	<b>772 777</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 1 337 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning utfördes i maj-månad. Åtgärder av brister är påbörjade men inte slutförda (bl.a. fasad och källarutrymmen).

Avtal: Nytt elhandelsavtal har upprättats med Vattenfall. HJT, fastighetskötaravtal förlängt 1 år.

På önskemål av medlemmarna upphandlades fönsterputsning.

Styrelsen har informerat sig om rutiner kring GDPR.

Extra föreningsstämma 2018-08-30, där nya stadgar antogs.

Styrelsen har beslutat sig för ett nytt portsystem, installeras under våren 2019.

Styrelsen har 6 källarförråd som uthyrs till medlemmar som har skrivit avtal.

Gransamverkan har påbörjats i syfte att främja tryggheten i området. Möte och information kommer VT 2019.

Samverkansforum med övriga Brf fortgår.

Samfälligheten anlitar Securitas för rondering i parkeringsgaraget.

Föreningen har haft ca 5 vakanser i garaget under året. Detta innebär förlorade intäkter.

Styrelsen ställer sig frågande till PEAB:s rutiner runt faktureringar. Då vi i slutet av året erhöll en faktura för åren 2017-2019 gällande samfällighetskostnader. Vilket påverkar rörelseresultatet 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	600	600	200
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 975	11 031	11 087
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	29	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	15	24
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	14	5
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	130	124	37
Soliditet (%)	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	287	55
Nettoomsättning (tkr)	1 603	1 688	543

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	43 452 000	0	0	43 452 000
Upplåtelseavgifter	17 418 000	0	0	17 418 000
Fond för yttre underhåll	199 620	127 200	0	72 420
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>61 069 620</b>	<b>127 200</b>	<b>0</b>	<b>60 942 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	142 528	-127 200	287 363	-17 635
Årets resultat	-79 259	-79 259	-287 363	287 363
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>63 269</b>	<b>-206 459</b>	<b>0</b>	<b>269 728</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>61 132 889</b>	<b>-79 259</b>	<b>0</b>	<b>61 212 148</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-79 259
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	269 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>63 269</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>63 269</b>
----------------------------------	---------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 603 200	1 688 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 037
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 603 200</b>	<b>1 693 288</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-670 814	-426 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 414	-81 196
Personalkostnader	Not 6	-45 247	-31 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-567 500	-567 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 368 975</b>	<b>-1 106 733</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>234 225</b>	<b>586 554</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 510	-299 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 484</b>	<b>-299 191</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-79 259</b>	<b>287 363</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-79 259</b>	<b>287 363</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	86 375 833	86 943 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>86 375 833</b>	<b>86 943 333</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>86 375 833</b>	<b>86 943 333</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	16	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 138 008	839 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	0	4 687
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 138 024</b>	<b>843 834</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	565 171	374 404
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>565 171</b>	<b>374 404</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 703 195</b>	<b>1 218 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>88 079 028</b>	<b>88 161 571</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 870 000	60 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	199 620	72 420
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 069 620</b>	<b>60 942 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		142 528	-17 635
Årets resultat		-79 259	287 363
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>63 269</b>	<b>269 728</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 132 889</b>	<b>61 212 148</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 573 960	26 494 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 573 960</b>	<b>26 494 600</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 920 640	134 160
Leverantörsskulder		302 977	34 937
Skatteskulder		0	132 800
Övriga skulder		0	1 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	148 562	151 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 372 179</b>	<b>454 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 079 028</b>	<b>88 161 571</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 årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 448 400	1 448 400
Hyror garage moms	0	223 530
Hyror garage/parkering	141 360	0
Hyror parkering	13 440	13 440
Överlåtelse	0	1 108
Pantsättning	0	1 772
Öresutjämning	0	1
	<b>1 603 200</b>	<b>1 688 251</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	5 037
	<b>0</b>	<b>5 037</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel/entreprenad	117 120	113 388
	Snöröjning/sandning	0	625
	Hissbesiktning	2 219	1 930
	Gemensamma utrymmen	0	379
	Garage	0	30 780
	Gård	174	0
	Serviceavtal	4 680	4 680
	Förbrukningsmateriel	1 224	81
		<b>125 417</b>	<b>151 863</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	0	861
	Ventilation	0	1 863
	Hiss	1 648	0
	Garage/parkering	0	1 331
		<b>1 648</b>	<b>4 055</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	70 798	71 023
	Värme	71 385	35 802
	Vatten	40 605	33 979
		<b>182 788</b>	<b>140 804</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 157	18 378
	Samfällighetsavgift	250 317	0
	Bredband	95 488	111 538
		<b>360 962</b>	<b>129 916</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>670 814</b>	<b>426 637</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	19 417
	Föreningskostnader	2 041	0
	Styrelseomkostnader	582	1 435
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 318
	Förvaltningsarvode	43 169	52 500
	Förvaltningsarvodena övriga	8 550	0
	Administration	3 229	3 406
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	1 120
		<b>85 414</b>	<b>81 196</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 000	24 000
	Sociala kostnader	10 247	7 400
		<b>45 247</b>	<b>31 400</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	567 500	567 500
		<b>567 500</b>	<b>567 500</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	87 700 000	87 700 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>87 700 000</b>	<b>87 700 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-756 667	-189 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 500	-567 500
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 324 167</b>	<b>-756 667</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>86 375 833</b>	<b>86 943 333</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 600 000	19 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		<b>42 400 000</b>	<b>42 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
		<b>42 400 000</b>	<b>42 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	60	0
	Klientmedel hos SBC	1 137 948	788 897
	Fordringar	0	50 250
		<b>1 138 008</b>	<b>839 147</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	PEAB ränta skattekontot	0	4 687
		<b>0</b>	<b>4 687</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	72 420	0
	Reservering enligt stadgar	127 200	72 420
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>199 620</b>	<b>72 420</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,180 %	8 832 200	8 876 920	2020-05-25
	Swedbank	1,380 %	8 831 200	8 875 920	2021-05-25
	Swedbank	0,960 %	8 831 200	8 875 920	2019-05-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 494 600</b>	<b>26 628 760</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 920 640	-134 160	
			<b>17 573 960</b>	<b>26 494 600</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 823 800 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 830 000	26 830 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	34 000	24 000
	Sociala avgifter	10 500	7 400
	Ränta	2 591	2 604
	Avgifter och hyror	101 471	117 200
		<b>148 562</b>	<b>151 204</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Styrelsen planerar att införa ett nytt portsystem under Vt 2019.

---

Styrelsens underskrifter

---

VÄSTERÅS den 21 / 3 2019



Ravin Akrawi  
Ledamot



Märta Ingela Andersson  
Ledamot



Eva-Lena Christina Axelsson  
Ledamot



Lars Kenneth Vesterlund  
Ledamot



Eva Birgitta Margareta Åkerberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden 2 i Västerås,  
org.nr 769629-3963

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden 2 i Västerås för år 2018.

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 2018 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 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 Tegnérlunden 2 i Västerås för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Västerås den 25 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a horizontal line extending to the right.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 476 960	1 448 400	1 448 400
Hyror garage moms	0	0	200 640
Hyror garage/parkering	200 000	141 360	0
Hyror parkering	16 800	13 440	13 440
Hyror förråd	7 200	0	0
	<b>1 700 960</b>	<b>1 603 200</b>	<b>1 662 480</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-109 000	-117 120	-115 700
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-34 000	0	-33 800
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 219	-6 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Garage	-33 000	0	-35 000
Gård	0	-174	0
Serviceavtal	-5 000	-4 680	-4 800
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 224	-500
	<b>-207 000</b>	<b>-125 417</b>	<b>-195 800</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-20 000
Hiss	0	-1 648	0
	<b>-5 000</b>	<b>-1 648</b>	<b>-20 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	-20 000	0	0
	<b>-20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-74 000	-70 798	-63 000
Värme	-80 000	-71 385	-165 000
Vatten	-41 000	-40 605	-48 300
	<b>-195 000</b>	<b>-182 788</b>	<b>-276 300</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-16 000	-15 157	-14 300
Samfällighetsavgift	-100 000	-250 317	0
Bredband	-98 000	-95 488	-97 500
	<b>-214 000</b>	<b>-360 962</b>	<b>-111 800</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	0	-15 010
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 010</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-613	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-16 875	-16 875
Föreningskostnader	0	-2 041	0
Styrelseomkostnader	-2 000	-582	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	0
Förvaltningsarvode	-45 000	-43 169	-41 100
Förvaltningsarvodena övriga	-500	-8 550	0
Administration	-2 000	-3 229	-3 000
Korttidsinventarier	-7 000	0	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 980	-1 120
	<b>-86 500</b>	<b>-85 414</b>	<b>-64 095</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-31 000	-35 000	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-10 247	-7 540
	<b>-41 000</b>	<b>-45 247</b>	<b>-31 540</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-568 000	-567 500	-567 500
	<b>-568 000</b>	<b>-567 500</b>	<b>-567 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 336 500</b>	<b>-1 368 975</b>	<b>-1 282 045</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>364 460</b>	<b>234 225</b>	<b>380 435</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Låneräntor	-312 000	-311 886	-312 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 618	0
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	<b>-312 000</b>	<b>-313 484</b>	<b>-312 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>52 460</b>	<b>-79 259</b>	<b>68 435</b>