



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tegnérhlunden 2 i Västerås

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden 2 i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 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 2015-10-16 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

Märta Ingela Andersson	Ledamot
Eva-Lena Christina Axelsson	Ledamot
Bo Henrik Lönn	Ledamot
Lars Kenneth Vesterlund	Ledamot
Eva Birgitta Margareta Åkerberg	Ledamot

Boris Lars Anders Andersson	Suppleant
Janne Pekka Andrassy	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Tingström

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Madeleine Ragnerstam

Ann-Christin Törnqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-18. Extra stämma med anledning av byte av revisor.

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.

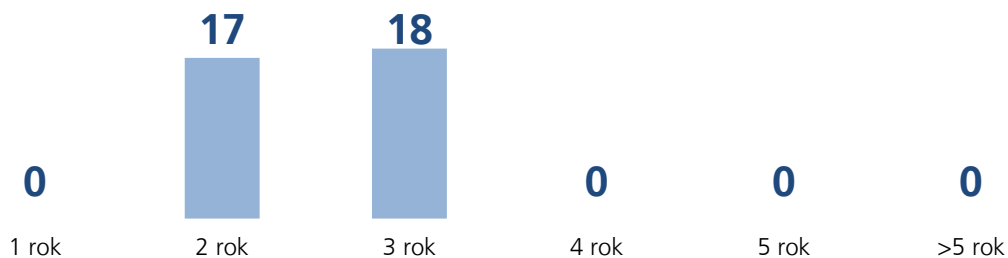
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 414 m², varav 2 414 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

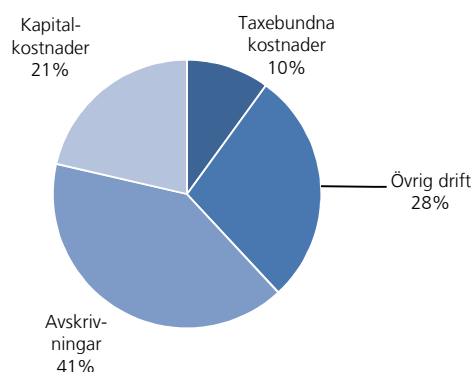
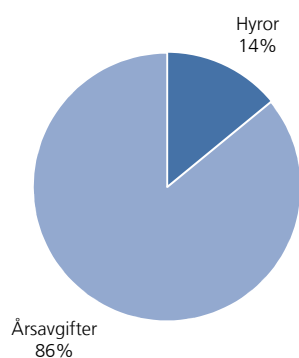
Föreningens ekonomi

Föreningen har per 2017-12-31 tre lån som uppgår till totalt 26 628 760 SEK hos Swedbank med olika bindningstid.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	390 524	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 693 288	542 886
Finansiella intäkter	6	0
Minskning kortfristiga fordringar	366 314	0
Medlemsinsatser	0	60 870 000
Ökning av långfristiga skulder	0	26 762 920
Ökning av kortfristiga skulder	0	634 903
	2 059 608	88 810 709
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	539 233	210 059
Finansiella kostnader	299 197	88 875
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	87 700 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	421 251
Minskning av långfristiga skulder	134 160	0
Minskning av kortfristiga skulder	314 240	0
	1 286 830	88 420 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 163 301	390 524
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	772 777	390 524

*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 1 315 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 värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med ordinarie föreningsstämma ersattes byggande styrelse av ny styrelse med representation av boende i föreningen.

I maj 2017 tecknades ett av föreningens lån hos Swedbank om till en ränta av 1,18%, bindningstid 3 år, lånebelopp per 2018-01-24: 8 877 000 SEK

Styrelsen valde att förlänga förvaltningsavtal med HJT med ett år avseende teknisk förvaltning av föreningens byggnad samt jour, uppsägningstid gentemot HJT är 6 månader.

Styrelsen valde i november 2017 att teckna avtal avseende administrativ samt ekonomisk förvaltning med SBC på 3 år för perioden 2018-2020.

Styrelsen arbetar aktivt med inpassagesystemet för föreningens byggnad och gemensamhetsanläggning i syfte att förbättra funktionalitet och öka säkerheten.

I december genomfördes extrastämma med anledning av styrelsens förslag till val av ny revisor för verksamhetsåret 2017. Styrelsen ansåg att kostnad för revision offererad av Ernst & Young var för hög i förhållande till omfattning av uppdrag. Stämman röstade enhälligt för att byta revisor för verksamhetsåret 2017 till PwC enligt redovisad offert.

Styrelsen har tillsammans med övriga föreningar i Tegnérkunden startat upp ett samverkansforum för gemensamma frågor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	200	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 031	11 087	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	29	11	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	15	24	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	5	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	37	0	0
Soliditet (%)	69	69	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	287	55	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 688	543	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 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	43 452 000	0	0	43 452 000
Upplåtelseavgifter	17 418 000	0	0	17 418 000
Fond för yttre underhåll	72 420	72 420	0	0
S:a bundet eget kapital	60 942 420	72 420	0	60 870 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 635	-72 420	54 785	0
Årets resultat	287 363	287 363	-54 785	54 785
S:a fritt eget kapital	269 728	214 943	0	54 785
S:a eget kapital	61 212 148	287 363	0	60 924 785

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	287 363
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	54 785
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 420
summa balanserat resultat	269 728

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **269 728**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 688 251	542 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 037	0
Summa rörelseintäkter		1 693 288	542 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-426 637	-187 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 196	-22 520
Personalkostnader	Not 6	-31 400	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-567 500	-189 167
Summa rörelsekostnader		-1 106 733	-399 226
RÖRELSERESULTAT		586 554	143 660
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 197	-88 875
Summa finansiella poster		-299 191	-88 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		287 363	54 785
ÅRETS RESULTAT		287 363	54 785

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	86 943 333	87 510 833
Summa materiella anläggningstillgångar	86 943 333	87 510 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	86 943 333	87 510 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	246 903
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	839 147	124 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	4 687	21 403
Summa kortfristiga fordringar	843 834	393 001
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	374 404	390 524
Summa kassa och bank	374 404	390 524
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 218 238	783 525
SUMMA TILLGÅNGAR	88 161 571	88 294 358

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 870 000	60 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	72 420	0
Summa bundet eget kapital		60 942 420	60 870 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 635	0
Årets resultat		287 363	54 785
Summa fritt eget kapital		269 728	54 785
SUMMA EGET KAPITAL		61 212 148	60 924 785
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 494 600	26 628 760
Summa långfristiga skulder		26 494 600	26 628 760
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	134 160	134 160
Leverantörsskulder		34 937	6 296
Skatteskulder		132 800	132 800
Övriga skulder		1 722	9 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	151 204	457 809
Summa kortfristiga skulder		454 823	740 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 161 571	88 294 358

Noter

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 448 400	482 800
Hyror garage moms	223 530	54 720
Hyror parkering	13 440	4 480
Överlåtelse	1 108	0
Pantsättning	1 772	886
Öresutjämning	1	0
	1 688 251	542 886

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	5 037	0
	5 037	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	113 388	36 252
	Fastighetskötsel beställning	0	1 107
	Snöröjning/sandning	625	0
	Hissbesiktning	1 930	0
	Gemensamma utrymmen	379	0
	Garage	30 780	19 950
	Serviceavtal	4 680	0
	Förbrukningsmateriel	81	0
		151 863	57 309
	Reparationer		
	VVS	861	0
	Ventilation	1 863	0
	Garage/parkering	1 331	0
		4 055	0
	Taxebundna kostnader		
	El	71 023	25 586
	Värme	35 802	57 133
	Vatten	33 979	11 288
		140 804	94 007
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 378	4 344
	Bredband	111 538	31 879
		129 916	36 223
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	426 637	187 539
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	19 417	4 750
	Styrelseomkostnader	1 435	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 318	0
	Förvaltningsarvode	52 500	17 500
	Administration	3 406	270
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	1 120	0
		81 196	22 520
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 000	0
	Sociala kostnader	7 400	0
		31 400	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	567 500	189 167
		567 500	189 167
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 700 000	0
	Nyanskaffningar	0	87 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	87 700 000	87 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-189 167	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 500	-189 167
	Utgående avskrivning enligt plan	-756 667	-189 167
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 943 333	87 510 833
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		42 400 000	33 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	33 200 000
		42 400 000	33 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Klientmedel hos SBC	788 897	0
	Fordringar	50 250	0
	Avräkning byggare	0	124 695
		839 147	124 695
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	4 344
	Bostadsrätterna	0	1 120
	Telia	0	15 939
	PEAB ränta skattekontot	4 687	0
		4 687	21 403

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	72 420	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	72 420	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,180 %	8 876 920	8 921 640	2020-05-25
	Swedbank	1,380 %	8 875 920	8 920 640	2021-05-25
	Swedbank	0,960 %	8 875 920	8 920 640	2019-05-24
	Summa skulder till kreditinstitut		26 628 760	26 762 920	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-134 160	0	
			26 494 600	26 762 920	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 957 960 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 830 000	26 830 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	0	13 720
	Värme	0	57 133
	Ekonomisk förvaltning	0	17 500
	Arvoden	24 000	0
	Sociala avgifter	7 400	0
	Ränta	2 604	2 224
	Avgifter och hyror	117 200	367 232
		151 204	457 809

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren (maj) år 2018 kommer garantibesiktningar att genomföras för föreningens byggnad, del av mark samt medlemmars bostäder i föreningen.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 27 / 4 2018



Märta Ingela Andersson
Ledamot



Eva-Lena Christina Axelsson
Ledamot



Bo Henrik Lönn
Ledamot

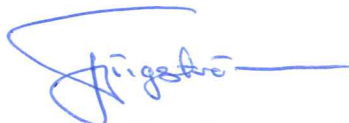


Lars Kenneth Vesterlund
Ledamot



Eva Birgitta Margareta Åkerberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



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 2017.

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 2017 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 *Revisorernas 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.

Revisorernas 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. 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 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 Tegnérlund 2 i Västerås för år 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	1 448 400	1 448 400
Hyror garage moms	200 640	223 530
Hyror parkering	13 440	13 440
Överlåtelse	0	1 108
Pantsättning	0	1 772
Öresutjämning	0	1
Övriga intäkter	0	5 037
	1 662 480	1 693 288
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	-115 700	-113 388
Snöröjning/sandning	-33 800	-625
Hissbesiktning	-6 000	-1 930
Gemensamma utrymmen	0	-379
Garage	-35 000	-30 780
Serviceavtal	-4 800	-4 680
Förbrukningsmateriel	-500	-81
	-195 800	-151 863
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-20 000	0
VVS	0	-861
Ventilation	0	-1 863
Garage/parkering	0	-1 331
	-20 000	-4 055
Taxebundna kostnader		
El	-63 000	-71 023
Värme	-165 000	-35 802
Vatten	-48 300	-33 979
	-276 300	-140 804
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-14 300	-18 378
Bredband	-97 500	-111 538
	-111 800	-129 916
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-15 010	0
	-15 010	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	-16 875	-19 417
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 435
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 318
Förvaltningsarvode	-41 100	-52 500
Administration	-3 000	-3 406
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-1 120	-1 120
	-64 095	-81 196

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-24 000	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-7 540	-7 400
	-31 540	-31 400
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-567 500	-567 500
	-567 500	-567 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6
Låneräntor	-312 000	-294 510
Räntekostnader skattekonto	0	-4 687
	-312 000	-299 191
RESULTAT	68 435	287 363