



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden 2 i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018-11-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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
Adam Micael Lindeborg	Suppleant
Eva Madeleine Ragnerstam	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ravin Akrawi, Eva-Lena Christina Axelsson, Adam Micael Lindeborg och Eva Madeleine Ragnerstam.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Tingström

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Veroni Sjögren- Kay

Ann-Christin Törnqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

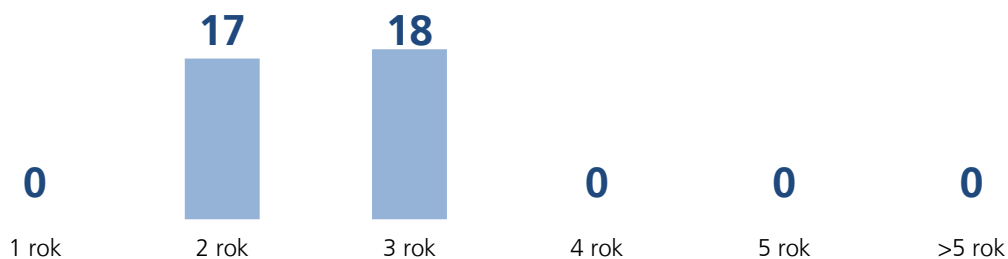
Värdeåret är 2016.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Administrativ och ekonomisk förvaltning
HJT	Fasighetskötsel

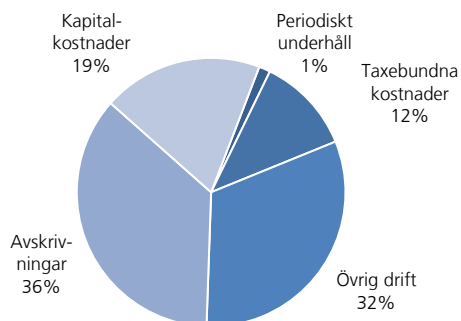
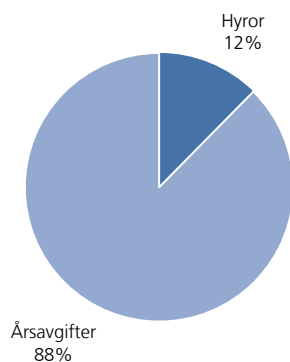
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 703 119	1 163 301
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 686 128	1 603 200
Finansiella intäkter	2	26
Minskning kortfristiga fordringar	0	54 861
Ökning av kortfristiga skulder	0	130 876
	1 686 130	1 788 963
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	716 024	801 475
Finansiella kostnader	305 016	313 510
Minskning av långfristiga skulder	122 980	134 160
Minskning av kortfristiga skulder	223 699	0
	1 367 719	1 249 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 021 531	1 703 119
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	318 411	539 818

*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 1 377 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

- Nytt portsystem har installerats
- Styrelsen hyr ut 7 st källarförråd till medlemmar som har avtal.
- Styrelsen har hand om kölista och avtalsskrivning till 4 utomhusparkeringar.
- Styrelsen har hand om kösystemet till parkeringsgaraget. Vi har dock 5 vakanta platser vilket innebär förlorade intäkter.
- Samverkansforum med övriga BRF fortgår.
- Föreningens ordförande är suppleant i Tegnerlundens samfällighetsförening.
- Securitas fortsätter med sina ronderingar i parkeringsgaraget. Trots detta har inbrott och förstörelse inträffat.
- Inbrottsförsök på entrédörr vilket har medfört extra kostnad för reparation

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	600	600	200
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 924	10 975	11 031	11 087
Elkostnad/m ² totalyta	28	29	29	11
Värmekostnad/m ² totalyta	30	30	15	24
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	14	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	130	124	37
Soliditet (%)	70	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	-79	287	55
Nettoomsättning (tkr)	1 686	1 603	1 688	543

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	346 020	146 400	0	199 620
S:a bundet eget kapital	61 216 020	146 400	0	61 069 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-83 131	-146 400	-79 259	142 528
Årets resultat	97 590	97 590	79 259	-79 259
S:a fritt eget kapital	14 460	-48 810	0	63 269
S:a eget kapital	61 230 480	97 590	0	61 132 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	97 590
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	63 269
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 400
summa balanserat resultat	14 459

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

21 625
36 084

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 686 128	1 603 200
Summa rörelseintäkter		1 686 128	1 603 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-589 937	-670 814
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 212	-85 414
Personalkostnader	Not 5	-42 875	-45 247
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-567 500	-567 500
Summa rörelsekostnader		-1 283 524	-1 368 975
RÖRELSERESULTAT		402 604	234 225
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 016	-313 510
Summa finansiella poster		-305 014	-313 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		97 590	-79 259
ÅRETS RESULTAT		97 590	-79 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	85 808 333	86 375 833
Summa materiella anläggningstillgångar	85 808 333	86 375 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	85 808 333	86 375 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 021 591	1 138 008
Summa kortfristiga fordringar	2 021 607	1 138 024
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	565 171
Summa kassa och bank	0	565 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 021 607	1 703 195
SUMMA TILLGÅNGAR	87 829 940	88 079 028

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 870 000	60 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	346 020	199 620
Summa bundet eget kapital		61 216 020	61 069 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-83 131	142 528
Årets resultat		97 590	-79 259
Summa fritt eget kapital		14 460	63 269
SUMMA EGET KAPITAL		61 230 480	61 132 889
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	17 494 700	17 573 960
Summa långfristiga skulder		17 494 700	17 573 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	8 876 920	8 920 640
Leverantörsskulder		66 576	302 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	161 264	148 562
Summa kortfristiga skulder		9 104 760	9 372 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 829 940	88 079 028

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.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 477 368	1 448 400
Hyror garage/parkering	183 160	141 360
Hyror parkering	16 800	13 440
Hyror förråd	8 800	0
	1 686 128	1 603 200

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 378	117 120
	Städning entreprenad	24 111	0
	Hissbesiktning	2 445	2 219
	Myndighetstillsyn	4 688	0
	Gård	358	174
	Serviceavtal	2 055	4 680
	Förbrukningsmateriel	2 290	1 224
	Teleport/hissanläggning	2 625	0
		92 950	125 417
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 475	0
	Lås	3 288	0
	VVS	469	0
	Elinstallationer	3 563	0
	Hiss	0	1 648
		9 795	1 648
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	21 625	0
		21 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	67 609	70 798
	Värme	71 381	71 385
	Vatten	45 549	40 605
		184 539	182 788
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 370	15 157
	Samfällighetsavgift	166 900	250 317
	Bredband	97 758	95 488
		281 028	360 962
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	589 937	670 814
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	6 167	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	16 875
	Föreningskostnader	1 475	2 041
	Styrelseomkostnader	0	582
	Förvaltningsarvode	44 450	43 169
	Förvaltningsarvodena övriga	0	8 550
	Administration	1 925	3 229
	Korttidsinventarier	7 000	0
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	4 980
		83 212	85 414

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 500	35 000
	Sociala kostnader	8 375	10 247
		42 875	45 247
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	567 500	567 500
		567 500	567 500
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 700 000	87 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	87 700 000	87 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 324 167	-756 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 500	-567 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 891 667	-1 324 167
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 808 333	86 375 833
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	8 400 000
		48 800 000	42 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	42 400 000
		48 800 000	42 400 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	60	60
	Klientmedel hos SBC	2 021 531	1 137 948
		2 021 591	1 138 008

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	199 620	72 420
	Reservering enligt stadgar	146 400	127 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	346 020	199 620

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,180 %	8 787 480	8 832 200	2020-05-25
	Swedbank	1,380 %	8 786 480	8 831 200	2021-05-25
	Swedbank	0,860 %	8 797 660	8 831 200	2022-05-11
	Summa skulder till kreditinstitut		26 371 620	26 494 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 876 920	-8 920 640	
			17 494 700	17 573 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 700 820 kr.

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 830 000	26 830 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	34 000	34 000
	Sociala avgifter	9 500	10 500
	Ränta	8 810	2 591
	Avgifter och hyror	108 954	101 471
		161 264	148 562

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt fastighetsskötavtal har tecknats med LT (L Törnblom Konsult Fastighetsservice i Västerås i Västerås AB), för år 2020 med option för ytterligare år.

Nytt fastighetsskötavtal för samfälligheten har tecknats med LT. Samma villkor se ovan.

Gransamverkan för samfälligheten bör aktiveras för bättre trygghet i området, under VT-20

PEAB har sålt en del av sista etappen till Mimer, som börjar bygga under Vt-20 , 69 st lägenheter.

Styrelsens underskrifter

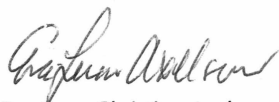
VÄSTERÅS den 11/4 2020



Ravin Akrawi
Ledamot



Märta Ingela Andersson
Ledamot



Eva-Lena Christina Axelsson
Ledamot

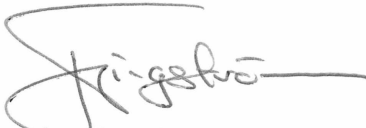


Lars Kenneth Vesterlund
Ledamot



Eva Birgitta Margareta Åkerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2020



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérlunden 2 i Västerås 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsstandard 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 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 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 revisionsstandard 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 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 Tegnérslunden 2 i Västerås för år 2019 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 revisionsred 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 24 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 477 000	1 477 368	1 476 960
Hyror garage/parkering	180 000	183 160	200 000
Hyror parkering	16 800	16 800	16 800
Hyror förråd	8 400	8 800	7 200
	1 682 200	1 686 128	1 700 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-86 000	-54 378	-109 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	0	0	-34 000
Städning entreprenad	0	-24 111	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-20 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 445	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-4 688	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Garage	0	0	-33 000
Gård	-1 000	-358	0
Serviceavtal	-5 000	-2 055	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-2 290	-1 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 625	0
	-98 500	-92 950	-207 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-5 000
Entré/trapphus	0	-2 475	0
Lås	0	-3 288	0
VVS	0	-469	0
Elinstallationer	0	-3 563	0
	-20 000	-9 795	-5 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-20 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-21 625	0
	0	-21 625	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-74 000	-67 609	-74 000
Värme	-77 000	-71 381	-80 000
Vatten	-45 000	-45 549	-41 000
	-196 000	-184 539	-195 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-17 000	-16 370	-16 000
Samfällighetsavgift	-210 000	-166 900	-100 000
Bredband	-100 000	-97 758	-98 000
	-327 000	-281 028	-214 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-3 200	-6 167	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 125	-21 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 475	0
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-46 000	-44 450	-45 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-500
Administration	-2 000	-1 925	-2 000
Korttidsinventarier	0	-7 000	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	-78 200	-83 212	-86 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-34 000	-34 000	-31 000
Övriga arvoden	-500	-500	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-8 375	-10 000
	-44 500	-42 875	-41 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-568 000	-567 500	-568 000
	-568 000	-567 500	-568 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 332 200	-1 283 524	-1 336 500
RÖRELSERESULTAT	350 000	402 604	364 460
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2	0
Låneräntor	-300 000	-305 016	-312 000
	-300 000	-305 014	-312 000
RESULTAT	50 000	97 590	52 460

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