

Årsredovisning för
Brf Tegnérunden 2 i Västerås

769629-3963

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegnérkunden 2 i Västerås, 769629-3963, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2015-01-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2015-01-15, föreningens stadgar registrerades 2015-01-15. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-16. Granskad ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2015-10-12. Nytt registreringsbevis 2016 har uthämtats 2016-07-04.

Föreningen har sitt säte i Västmanlands län, Västerås kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Västerås Isolatorn 9 som föreningen förvärvade 2015-08-18. Fastigheten består av 1 byggnad med 35 bostadslägenheter, samt preliminär tillgång till 28 garageplatser och 4 st utvändiga biluppställningsplatser. Total BOA 2414 m². Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2015-03-18. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam där Peab Bostad AB har byggherreansvar. Fullgörandeförsäkring är utställd av Brim AB. Av bostadsrättsföreningens 35 lägenheter var 35 tecknade med förhandsavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen GA:1 med Västerås Isolatorn 3, 4, 5, 6, 7, 9 och 10 avseende väg, brunnar och ledningar för ytavrinning, vägbelysning inkl. stolpar, elledning och elmätare, andelstal 7/100. Fastigheten ingår även i GA:2 med Isolatorn 4, 5, 6, 7, 9 och 10 avseende garage, nedfart, portar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning, andelstal 10/100.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

Rune Söderberg	Ordförande
Lars Sannö	Ledamot
Lars-Olov Bogren	Ledamot
Johnny Andersson	Suppleant
Krister Nilsson	Suppleant
Lars Göran Sigmundsson	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under 2016 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2017 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 54 medlemmar, varav 6 st tillhörande den byggande styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	542 886	
Balansomslutning	88 294 358	77 839 765
Resultat efter finansiella poster	54 785	
Soliditet, %	69	

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl. stämman					
Förändring insatser	43 452 000				
Förändring upplåtelseavgifter		17 418 000			
Årets resultat					54 785
Summa	43 452 000	17 418 000	-	-	54 785

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 54 785, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	54 785
Summa	54 785

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	542 886	-
Summa rörelseintäkter		542 886	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-210 059	-
Avskrivningar	3	-189 167	-
Summa rörelsekostnader		-399 226	-
Rörelseresultat		143 660	-
Finansiella poster			
Räntekostnader		-88 875	-
Summa finansiella poster		-88 875	-
Resultat efter finansiella poster		54 785	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		54 785	-
Skatter			
Årets resultat		54 785	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	87 510 833	76 258 937
Summa materiella anläggningstillgångar		87 510 833	76 258 937
Summa anläggningstillgångar		87 510 833	76 258 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	371 598	62 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	21 403	1 870
Summa kortfristiga fordringar		393 001	64 520
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		390 524	1 516 308
Summa kassa och bank		390 524	1 516 308
Summa omsättningstillgångar		783 525	1 580 828
SUMMA TILLGÅNGAR		88 294 358	77 839 765

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 452 000	-
Upplåtelseavgifter		17 418 000	-
Summa bundet eget kapital		60 870 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		54 785	-
Summa fritt eget kapital		54 785	-
Summa eget kapital		60 924 785	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	26 628 760	-
Summa långfristiga skulder		26 628 760	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	134 160	71 646 800
Leverantörsskulder		6 296	4 424 081
Övriga skulder	7	142 548	1 750 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	457 809	18 884
Summa kortfristiga skulder		740 813	77 839 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 294 358	77 839 765

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	482 800	
P-plats	4 480	
Garage	54 720	
Pantsättningsavgift	886	
Summa	542 886	-

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-08-31.

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	36 252	
El	25 586	
Värme	57 133	
Vatten och avlopp	11 288	
Parkeringsavgifter	19 950	
Fastighetsförsäkring	4 344	
Övriga reparationer	1 107	
Digital-TV/Bredband/Telefoni	31 879	
Revisionsarvode	4 750	
Ekonomisk förvaltning	17 500	
Bankkostnader	270	
Summa	210 059	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-08-31.

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 258 937	
-Nyanskaffningar	11 441 063	76 258 937
	87 700 000	76 258 937
-Årets avskrivning enligt plan	-189 167	-
Redovisat värde vid årets slut	87 510 833	76 258 937
Varav byggnader	67 910 833	56 658 937
Varav mark	19 600 000	19 600 000
Summa	87 510 833	76 258 937

Fastighetsbeteckning Västerås Isolatorn 9

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 33 200 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	24 800 000	-
Taxeringsvärde mark	8 400 000	6 000 000
Summa	33 200 000	6 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 87 700 000 kr.

Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Medlemsfordringar	246 903	-
Fordran Peab Bostad AB	124 695	62 650
Summa	371 598	62 650

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bostadsrätterna	1 120	1 120
Folksam försäkring	4 344	-
Telia	15 939	750
Summa	21 403	1 870

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2016-12-31
Swedbank AB	0,65%	2017-05-24	8 876 920
Swedbank AB	0,96%	2019-05-24	8 875 920
Swedbank AB	1,38%	2021-05-25	8 875 920
Summa			26 628 760

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	134 160	26 628 760	-	26 762 920

Not 7 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förskott från medlemmar	-	1 750 000
Mervärdesskatt	9 120	
Fastighetsskatt	132 800	
Skattekonto	628	
Summa	142 548	1 750 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld medlemmar	367 232	
Revisionsarvode	-	14 250
Upplupen ränta	2 224	4 571
El	13 720	
Värme	57 133	-
Ekonomisk förvaltning	17 500	-
Bankavgift	-	63
Summa	457 809	18 884

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	26 830 000	26 830 000
Summa ställda säkerheter	26 830 000	26 830 000


Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter


Västerås 2017 - 04 - 26


Rune Söderberg


Lars Sannö


Lars-Olov Bogren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 26
Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden 2 i Västerås för år 2016.

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 2016 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden 2 i Västerås för år 2016 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2017

Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor