

Årsredovisning

Brf Tegelgården

717600-2371

Styrelsen för Brf Tegelgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

XF
/4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tegelgården, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och är belägen i den centrala delen av Uppsala i närheten av Vaksala torg på adresserna Hjalmar Brantingsgatan 12 A-B, Eskilsgatan 5 A-B samt Eskilsgatan 7 A-B.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1953.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1949 fastigheten Fålhagen 14:6 i Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns 3 st flerbostadshus innehållande 49 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala bostadsarean uppgår till 3 283,8 kvm. Föreningen har 7 st lokaler med en total area om 240,2 kvm. Dessa används som kontor och förråd.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Markarean uppgår till 2 965 kvm. Föreningen har totalt 38 parkeringsplatser varav 9 st i garage.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Nytt taxeringsvärde fastställdes under 2019. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 55.775.000 kr, varav markvärdet motsvarar 28.000.000 kr och byggnadsvärdet 27.775.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgår till 55.000.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 775.000 kr.

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Detta innebär att medlemmar inte behöver komplettera sina hemförsäkringar med detta tillägg.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastigheten är i gott skick.

Stamrening utfördes år 2004. Sedan 2012 har följande större arbeten utförts på fastigheten:

Injustering av värmesystemet	2012
Större rening av den stora hyreslokalen	2013
Rengöring av ventilationssystem och rökgångar samt översyn av eldstäder	2013
Stamspolning i samtliga lägenheter, lokaler samt tvättstuga	2013
Schaktning för fuktkontroll av källarvägg och asfaltering av garageuppfart	2013

KF
/s

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014
Besiktning av fasader, tak och balkonger	2014
Mindre fasad-, tak- och balkongarbeten efter besiktning	2015
Byte av mangel samt fyra fasadarmaturer	2015
Byte av två tvättmaskiner, en torktumlare och en luftavfuktare	2016
Målning källargolv och stäldörrar	2016
Renovering och målning garageportar	2016
Markarbeten avseende grus- och stenytor	2016
Byte luftavfuktare i tvättstuga	2017
Byte mangel i tvättstuga	2018
Ombyggnad pergola	2018

Under 2019 har två tvättmaskiner och en torktumlare i tvättstugan bytts och två st elbilsaddare har installerats.

För de kommande 10 åren beräknas det planerade underhållet, enligt föreningens uppdaterade underhållsplan, uppgå till ca: 6 700 000 kr. De stora posterna avser fasadunderhåll, fönster, målning av trapphus och andra gemensamma utrymmen samt elinstallationer. Sannolikt kommer ett antal föreslagna åtgärder enligt underhållsplanen att förskjutas framåt i tiden, vilket sänker beloppet för 10-årsperioden.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fonden för yttre underhåll varje år göras med minst 25 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 82 100 kr. Föreningens styrelse har under början av 2019 med hjälp av en byggnadsteknisk konsult uppdaterat sin 30-åriga underhållsplan för föreningens byggnader och mark. Underhållsplanen rekommenderar en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll på f.n. 424 000 kr för att täcka underhållskostnaderna de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en avsättning om 124,60 kr per kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastighetsförvaltning

Avtal finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning. För fastighetsskötsel finns avtal tecknat med UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB. De är även hyresgäst i en av föreningens lokaler. För lokalvård finns avtal tecknat med Ekeby Städ.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Claes-Göran Bernbäck	Ledamot, ordförande
Rasmus Norrman	Ledamot
Maria Lundgren	Ledamot
Göran Paulsson	Ledamot
Elsa Bådagård	Ledamot
Joel Damberg	Suppleant
Marie Olsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Karin François Ordinarie
KPMG

Mattias Eklöf Suppleant
KPMG

Valberedning

Margareta Lidenholm Sammankallande
Christer Fernqvist
Catharina Kjellberg

KF
/ly

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel är stabila och uppgick vid årets utgång till 1 596 tkr, en minskning med 211 tkr under året. Då ska man ha i åtanke att föreningen valde att slutamortera ett lån på 507 500 kr den 28 februari 2019. Föreningen kommer därmed att kunna finansiera en del av det kommande underhållet av fastigheten med egna medel. För större åtgärder såsom omputsning av fasader kommer dock lånefinansiering att behövas. Föreningen har idag en låg belåningsgrad och räntekostnaden kommer att vara låga åtminstone en bit in på 2021 då föreningen har sina lån bundna.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 4 795 000 kr. Amorteringen under 2020 är planerad till 140 000 kr. Kreditgivare är Swedbank Hypotek AB.

Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2019 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2019 till 1 377 kr då föreningen betalar full avgift. För 2020 kommer avgiften att indexuppräknas till 1 429 kr per bostad. Skattemässigt har föreningen 48 bostäder då två lägenheter är hopslagna till en.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 28 februari slutbetalade föreningen av ett sina lån, totalt 507 500 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillkommit och 8 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 70 medlemmar fördelade på 49 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. En av bostadsrätterna ägs dock av föreningen och hyrs sedan ut som lokal. Under året har 5 (f.g. år 6) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter uppgick till 46 296 (f.g. år 41 578) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand. En avgift tas ut vid andrahandsuthyrningar när sådan godkänts av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

XF
/4

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 404	2 355	2 311	2 311	2 256	2 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	331	393	468	12	252	431
Soliditet, %	36	31	27	21	20	17
Eget kapital, tkr	2 960	2 628	2 236	1 767	1 756	1 486
Taxeringsvärde, tkr	55 775	44 052	44 052	44 052	38 987	38 987
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	617	617	617	617	605	593
Hysesintäkt kr/kvm hyreslokalsarea lokaler	675	664	656	650	611	593
Elkostnad kr/kvm totalarea	20	18	16	16	16	16
Värmekostnad kr/kvm totalarea	163	173	165	163	144	143
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	24	21	18	18	18	19
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 597	1 808	1 196	1 318	1 242	912
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	4 795	5 443	5 613	6 183	6 353	6 523
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	1 460	1 657	1 709	1 883	1 934	1 986
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	8,60	12,35	12,74	14,03	16,29	16,73
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,68	1,78	3,62	4,03	4,10
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	117	144	144	146	93	23
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-15	-12	-105	-34	-12	-176
Antal överlåtelse	5	6	5	3	3	6
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	46 296	41 578	45 023	43 517	42 102	41 297

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 149	2 481 375	-454 856	392 647
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			392 647	-392 647
Förändring av yttre fond		359 578	-359 578	
Årets resultat				331 194
Belopp vid årets utgång	209 149	2 840 953	-421 787	331 194

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-421 787
Årets resultat	331 194
Summa	-90 593

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	424 000
lanspråktagande av yttre fond	-144 393
Balanseras i ny räkning	-370 200
Summa	-90 593

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

KF
/4

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 403 838	2 354 922
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 403 838	2 354 922
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 711 285	-1 599 467
Personalkostnader	7	-62 556	-57 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-212 375	-212 375
Summa rörelsekostnader		-1 986 216	-1 869 297
Rörelseresultat		417 622	485 625
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 428	-92 978
Summa finansiella poster		-86 428	-92 978
Resultat efter finansiella poster		331 194	392 647
Resultat före skatt		331 194	392 647
Årets resultat		331 194	392 647

KF
/g

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	222 632	229 595
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10, 11	6 239 468	6 444 880
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	–	-12 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 462 100</i>	<i>6 661 975</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	15 000	15 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 000</i>	<i>15 000</i>
Summa anläggningstillgångar		6 477 100	6 676 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 961	45 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 241	46 012
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>143 202</i>	<i>91 973</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 550 568	1 761 814
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 550 568</i>	<i>1 761 814</i>
Summa omsättningstillgångar		1 693 770	1 853 787
SUMMA TILLGÅNGAR		8 170 870	8 530 762

RF
/6

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		209 149	209 149
Fond för yttre underhåll		2 840 953	2 481 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 050 102</i>	<i>2 690 524</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-421 787	-454 856
Årets resultat		331 194	392 647
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-90 593</i>	<i>-62 209</i>
Summa eget kapital		2 959 509	2 628 315
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	4 655 000	4 795 000
Summa långfristiga skulder		4 655 000	4 795 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	140 000	647 500
Leverantörsskulder		147 178	148 599
Skatteskulder		5 591	2 441
Övriga skulder		-	37 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 592	271 132
Summa kortfristiga skulder		556 361	1 107 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 170 870	8 530 762

KF
/g

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	5	20
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	2-10	10-50

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 027 296	2 027 296
Hysesintäkter, lokaler	162 227	159 482
Hysesintäkter, garage	91 500	72 444
Hysesintäkter, p-platser	113 520	93 300
Hysesintäkter, övriga objekt	2 400	2 400
Avgift för andrahandsuthyrning	6 895	–
Summa	2 403 838	2 354 922

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
Bostäder	-3 900	–
Tvättstuga	-3 772	-6 862
Vatten och avlopp	-2 970	-17 481
Elinstallationer	-12 512	–
Övriga installationer	-1 857	-10 771
Fönster	-2 583	–
Dörrar	–	-8 534
Planteringar, träd och buskar	-22 492	-7 305
Laddare elbilar	-47 500	–
Summa	-97 586	-50 953

KF
/

Not 4	Planerat underhåll	2019	2018
	Tvättstuga	-144 393	-24 750
	Markinventarier	-	-28 516
	Lekytor	-	-1 156
	Summa	-144 393	-54 422

Planerat underhåll avser sådant underhåll som är av karaktären att det normalt sett återkommer i regelbundna intervaller och därmed kan planeras, d.v.s. de är inte av akut karaktär. Årets kostnad för underhåll är ett byte av en mangel i tvättstugan, ombyggnad av pergola samt byte av sand i sandlådan.

Styrelsen föreslår att föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats för årets kostnader för planerat underhåll i enlighet med föreslagen resultatdisposition.

Not 5	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	-196 876	-192 376
	Snöröjning och sandning	-3 750	-2 844
	Städning, grundavtal	-68 232	-66 432
	Städning utöver avtal	-8 441	-13 845
	Övriga serviceavtal/besiktningar/kontroller	-3 621	-5 420
	Radonmätning-/åtgärder	-	-1 190
	El	-69 831	-64 360
	Uppvärmning	-573 518	-608 741
	Vatten	-85 075	-74 314
	Avfallshantering	-110 697	-101 116
	Fastighetsförsäkring	-42 657	-40 641
	Kabel-tv	-100 958	-100 243
	Fastighetsskatt för lokaler	-7 750	-6 520
	Fastighetsavgift för bostäder	-66 096	-64 176
	Summa	-1 337 502	-1 342 218

Not 6	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	-	-28 816
	Förbrukningsmaterial	-5 321	-3 343
	Kreditupplysningar	-800	-200
	Postbefordran	-4 596	-4 596
	Revisionsarvode	-16 500	-17 000
	Möteskostnader	-9 069	-9 243
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	-78 500	-76 124
	Övriga administrationskostnader	-1 451	-2 251
	Bankkostnader	-1 437	-1 654
	Gåvor	-111	-330
	Föreningsgemensamma aktiviteter	-5 894	-4 567
	Uppdatering av underhållsplan	-8 125	-3 750
	Summa	-131 804	-151 874

EF
/hy

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
	Ersättning trädgårdsarbete	-4 680	-
	Sociala avgifter	-11 376	-11 955
	Summa	-62 556	-57 455

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
	Ingående avskrivningar	-1 300 960	-1 300 960
	Utgående avskrivningar	-1 300 960	-1 300 960
	Redovisat värde	146 040	146 040

Byggnaderna är avskrivna. Kvarvarande värde motsvarar anskaffningskostnaden för marken som inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Markanläggning	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Utgående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Ingående avskrivningar	-55 704	-48 741
	Årets avskrivningar	-6 963	-6 963
	Utgående avskrivningar	-62 667	-55 704
	Redovisat värde	76 592	83 555

Avser byggnation av pergola år 2011. Avskrivningstid 20 år.

Not 10	Ombyggnationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Utgående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Ingående avskrivningar	-3 051 407	-3 014 839
	Årets avskrivningar	-36 568	-36 568
	Utgående avskrivningar	-3 087 975	-3 051 407
	Redovisat värde	727 647	764 215

Nya balkonger 1999. Avskrivningstid 40 år.

KF
/ly

Not 11	Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Utgående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Ingående avskrivningar	-2 558 273	-2 389 429
	Årets avskrivningar	-168 844	-168 844
	Utgående avskrivningar	-2 727 117	-2 558 273
	Redovisat värde	5 511 821	5 680 665

Stamrenovering 2004, avskrivningstid 50 år.

Dränering 2004, avskrivningstid 50 år.

Kodlås 2010, avskrivningstid 10 år.

Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 500	–
	Utbetalda förskott	–	12 500
	Omklassificeringar m.m.	-12 500	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	12 500

Förskott från Naturvårdsverket för installation av elladdare till bil. Installation klar under 2019.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 000	15 000

Avser bostadsrätt till lokal nr 50 i Brf Tegelgården.

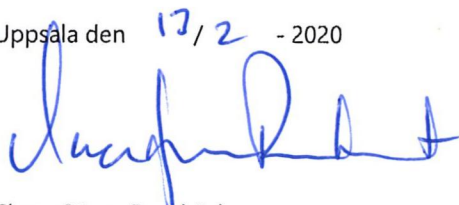
Not 14	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank, slutbetalt 190228	–	507 500
	Swedbank, villkorsändringsdag 2021-01-25, ränta 1,58 %	1 712 500	1 762 500
	Swedbank, villkorsändringsdag 2021-11-25, ränta 1,57 %	1 370 000	1 410 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2023-01-25, ränta 2,07 %	1 712 500	1 762 500
	Avgår kortfristig del (amortering inom 1 år)	-140 000	-647 500
	Summa	4 655 000	4 795 000

XF
/4

Not 15	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 407 500	9 407 500
	Summa ställda säkerheter	9 407 500	9 407 500

UNDERSKRIFTER

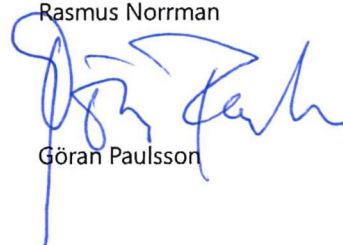
Uppsala den 17/2 - 2020



Claes-Göran Bernbäck



Rasmus Norrman



Göran Paulsson

Maria Lundgren

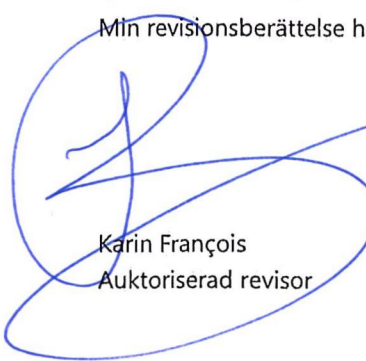


Elsa Bådagård



Min revisionsberättelse har lämnats

06 mars 2020



Karin François
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tegelgården , org. nr 717600-2371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tegelgården för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tegelgården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 6 mars 2020



Karin François
Auktoriserad revisor