



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

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJALAR 11	1939	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

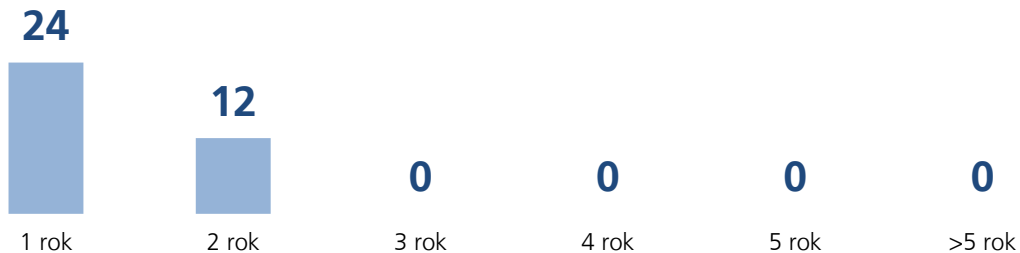
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 799 m², varav 1 691 m² utgör lägenhetsyta och 108 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massage/Yoga/Mm	108 m ²	2021-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renoverat mangelrum	2017	För att kunna ha som en trivsellokal
Underhåll enligt underhållsplan	2017	
Nya porttelefoner	2016	
Byte till LED-belysning och armatur i trappuppgång	2015	För att minimera brandrisk och minska energiåtgång
Låscylinderbyte i fastighet	2014	
Installation av lampor på alla balkonger	2014	
Indragning av ventilation av lokal	2013	
Renovering av balkongerna	2010	
Renovering av lokal	2008 - 2009	
Utbyte av entrépartier samt yttre källardörrar	2007	
Fönsterbyte	2002	
Bredband indraget	2002	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

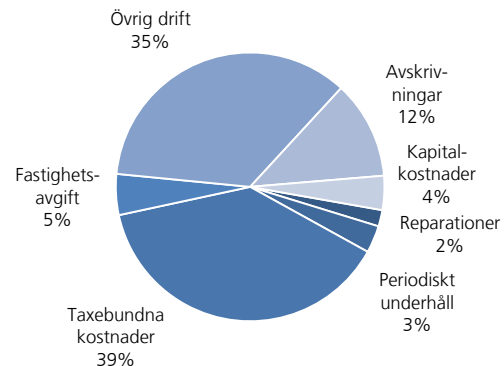
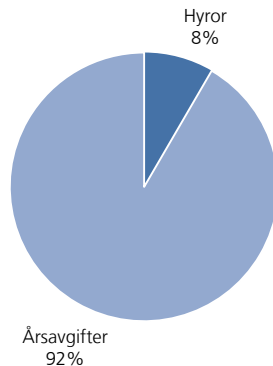
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnätet - Mälarenergi
Kabel TV	Comhem
Fastighetskötsel	Västerås Service och anläggning
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 265 085	1 055 388
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 199 459	1 201 605
Finansiella intäkter	3 637	1 825
Minskning kortfristiga fordringar	81 064	442
Ökning av kortfristiga skulder	57 654	0
	1 341 815	1 203 872
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	922 295	855 747
Finansiella kostnader	45 005	46 091
Minskning av långfristiga skulder	55 764	57 024
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 313
	1 023 064	994 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 583 836	1 265 085
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	318 751	209 697

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	647	649	649
Hyror/m ² hyresrättsyta	931	913	774	765
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 284	2 317	2 351	2 458
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	160	155	145	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	26	40	51
Soliditet (%)	27	26	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	173	92	141
Nettoomsättning (tkr)	1 199	1 193	1 182	1 181

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 691 m² bostäder och 108 m² lokaler.

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	133 275	0	0	133 275
Fond för yttre underhåll	986 614	238 869	0	747 745
S:a bundet eget kapital	1 119 889	238 869	0	881 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	294 652	-238 869	172 679	360 842
Årets resultat	106 883	106 883	-172 679	172 679
S:a fritt eget kapital	401 535	-131 986	0	533 521
S:a eget kapital	1 521 424	106 883	0	1 414 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	106 883
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	533 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-238 869</u>
summa balanserat resultat	401 535

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

<u>36 750</u>
438 285

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	1 198 634	1 193 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	826	8 381
Summa rörelseintäkter		1 199 459	1 201 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-723 991	-713 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 599	-89 771
Personalkostnader	Not 6	-65 705	-52 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 913	-128 913
Summa rörelsekostnader		-1 051 208	-984 660
RÖRELSERESULTAT		148 251	216 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 637	1 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 005	-46 091
Summa finansiella poster		-41 368	-44 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		106 883	172 679
ÅRETS RESULTAT		106 883	172 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 912 533	4 041 446
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 912 533	4 041 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 915 333	4 044 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		67 655	111 896
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 631 362	1 301 878
Summa kortfristiga fordringar		1 699 017	1 413 774
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	15 000	51 824
		15 000	51 824
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	10 733
Summa kassa och bank		0	10 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 714 017	1 476 331
SUMMA TILLGÅNGAR		5 629 350	5 520 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 275	133 275
Fond för yttre underhåll	Not 13	986 614	747 745
Summa bundet eget kapital		1 119 889	881 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		294 652	360 842
Årets resultat		106 883	172 679
Summa fritt eget kapital		401 535	533 521
SUMMA EGET KAPITAL		1 521 424	1 414 541
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	2 642 568
Summa långfristiga skulder		0	2 642 568
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 863 058	1 276 254
Leverantörsskulder		58 233	42 973
Skatteskulder		1 715	465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	184 920	143 776
Summa kortfristiga skulder		4 107 926	1 463 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 629 350	5 520 577

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 årsbokslutet. 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	67 år	67 år
Fönster	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 098 060	1 094 583
Hyror lokaler	100 536	98 605
Öresutjämning	37	36
	1 198 634	1 193 224

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	3 254
Övriga intäkter	826	5 127
	826	8 381

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	83 679	83 214
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 000	0
	Myndighetstillsyn	10 365	0
	Förbrukningsmateriel	1 399	4 467
		107 443	87 681
	Reparationer		
	Lokaler	2 074	0
	Tvättstuga	2 081	0
	Sophantering/återvinning	0	1 430
	Källare	8 669	0
	Entré/trapphus	0	7 585
	Lås	3 983	0
	VVS	0	1 275
	Ventilation	3 150	0
	Elinstallationer	2 519	9 274
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 223
		22 476	21 787
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	43 750
	Gemensamma utrymmen	36 750	0
		36 750	43 750
	Taxebundna kostnader		
	El	28 616	28 508
	Värme	288 612	278 809
	Vatten	48 704	44 318
	Sophämtning/renhållning	56 137	52 136
	Grovsopor	0	963
		422 069	404 734
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 084	27 486
	Kabel-TV	52 787	75 841
		81 871	103 327
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 382	52 132
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	723 991	713 411
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 244
	Juridiska åtgärder	600	15 647
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hysesförluster	44 356	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	6 875
	Föreningskostnader	406	1 476
	Förvaltningsarvode	58 014	56 258
	Administration	1 333	1 783
	Korttidsinventarier	19 740	0
	Konsultarvode	0	6 488
		132 599	89 771

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 999	39 998
	Sociala kostnader	15 706	12 567
		65 705	52 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	93 506	93 506
	Förbättringar	35 407	35 407
		128 913	128 913
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 628 489	7 628 489
	Utgående anskaffningsvärde	7 628 489	7 628 489
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 587 043	-3 458 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-128 913	-128 913
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 715 956	-3 587 043
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 912 533	4 041 446
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 000	60 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 781 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 000 000
		18 581 000	17 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 200 000	17 200 000
	Lokaler	381 000	400 000
		18 581 000	17 600 000

Not 9	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		151 147	151 147	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		151 147	151 147	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-151 147	-151 147	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-151 147	-151 147	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		47 526	47 526	
	Klientmedel hos SBC		1 583 836	1 254 352	
			1 631 362	1 301 878	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea räntefond		0	0	36 824
	SBC Sveriges	15 000	15 000	37 800	15 000
	Bostadsrättscentrum, aktie				
			15 000	37 800	51 824
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		747 745	508 876	
	Reservering enligt stadgar		238 869	238 869	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		986 614	747 745	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,000 %	0	1 510 272	
Handelsbanken	1,700 %	1 162 500	1 162 500	2020-12-01
Nordea	0,000 %	0	1 246 050	
Nordea	1,070 %	2 700 558	0	2020-09-11
Summa skulder till kreditinstitut		3 863 058	3 918 822	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 863 058	-1 276 254	
		0	2 642 568	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 584 238 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 459 600	6 459 600

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

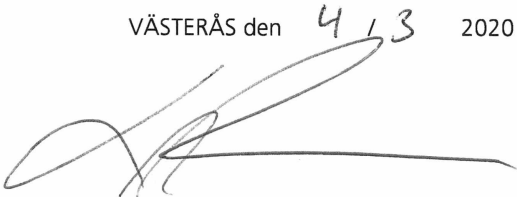
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	50 000	40 000
Sociala avgifter	15 710	12 568
Ränta	3 329	3 176
Avgifter och hyror	115 881	88 032
	184 920	143 776

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 4/3 2020



Linnea Björebo
Ledamot



Jonatan Hjalmeby
Ledamot



Jonas Telander Håkansson
Ledamot



Mathias Vestby
Ledamot



Erik Wik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2020



Clas Pettersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tessingården

Org.nr 778000-1629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tessingården för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

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 Tessingården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

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 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 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.

Vingåker den 17 mars 2020



Clas Pettersson
Revisor

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