

Årsredovisning

Brf Tegelgården

717600-2371

Styrelsen för Brf Tegelgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

KF
[Signature]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tegelgården, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2016. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 44.052.000 kr, varav markvärdet motsvarar 19.600.000 kr och byggnadsvärdet 24.452.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgår till 43.400.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 652.000 kr.

Fastigheten har under 2018 varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom kollektivt bostadsrättsstillägg 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 2011 har följande större arbeten utförts på fastigheten:

lordningställning av en pergola	2011
Injustering av värmesystemet	2012
Större renovering av den stora hyreslokalen	2013
Rengöring av ventilationssystem och rökgångar samt översyn av eldstäder	2013
Stampsplning i samtliga lägenheter, lokaler samt tvättstuga	2013
Schaktning för fuktkontroll av källarvägg och asfaltering av garageuppfart	2013

Handwritten signatures and initials.

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 ståldörrar	2016
Renovering och målning garageportar	2016
Markarbeten avseende grus- och stenytor	2016
Byte luftavfuktare i tvättstuga	2017

Under 2018 har en mangel i tvättstuga bytts, pergolan har byggts om och sanden i sandlådan har bytts.

För de kommande 10 åren beräknas det planerade underhållet, enligt föreningens uppdaterade underhållsplan, uppgå till ca: 5 664 000 kr. De stora posterna avser fasadunderhåll, 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 slutet av 2017 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. 414 000 kr för att täcka underhållskostnaderna de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en avsättning om 121,85 kr per kvadratmeter utyrningsbar 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
Jonatan Sääf	Ledamot
Rasmus Norrman	Ledamot
Maria Lundgren	Ledamot
Göran Paulsson	Ledamot
Gunilla Boyden	Suppleant
Victor Östling	Suppleant

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

Revisorer

Karin François
KPMG

Ordinarie

Jan Gustafsson

Ordinarie internrevisor

Mattias Eklöf
KPMG

Suppleant

Valberedning

Margareta Lidenholm
Christer Fernqvist
Catharina Kjellberg

Sammankallande

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel är stabila och uppgick vid årets utgång till 1 808 tkr, en ökning med 612 tkr under året. 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 låg de närmaste åren i och med att styrelsen valt att binda den större delen av lånen på längre löptider.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 5 442 500 kr. Föreningens styrelse har beslutat att betala av ett av lånen (507 500 kr) den 28 februari 2019. Amorteringen under 2019 kommer därför bli 647 500 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 2016 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2018 till 1 337 kr då föreningen betalar full avgift. För 2019 kommer avgiften att indexuppräknas till 1 377 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

Föreningen har under året uppdaterat sina stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2018-09-13.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillkommit och 5 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 69 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 6 (f.g. år 5) överlåtelser skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskillning per kvadratmeter uppgick till 41 578 (f.g. år 45 023) 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.

Handwritten signature and date: 28/2/19

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 355	2 311	2 311	2 256	2 196	2 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	393	468	12	252	431	-533
Soliditet, %	31	27	21	20	17	13
Eget kapital, tkr	2 628	2 236	1 767	1 756	1 486	1 073
Taxeringsvärde, tkr	44 052	44 052	44 052	38 987	38 987	38 987
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	617	617	617	605	593	576
Hysesintäkt kr/kvm hyreslokalsarea lokaler	664	656	650	611	593	593
Elkostnad kr/kvm totalarea	17	16	16	16	16	18
Värmekostnad kr/kvm totalarea	173	165	163	144	143	151
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	21	18	18	18	19	19
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 808	1 196	1 318	1 242	912	488
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	5 443	5 613	6 183	6 353	6 523	6 693
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	1 657	1 709	1 883	1 934	1 986	2 038
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	12,35	12,74	14,03	16,29	16,73	17,17
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,78	3,62	4,03	4,10	4,32
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	144	144	146	93	23	23
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-12	-105	-34	-12	-176	-37
Antal överlåtelse	6	5	3	3	6	7
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	41 578	45 023	43 517	42 102	41 297	33 449

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 149	2 018 500	-460 408	468 427
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			468 427	-468 427
Avsättning till yttre fond		506 000	-506 000	
lanspråktagande av yttre fond		-43 125	43 125	
Öresutjämning				
Årets resultat				392 647
Belopp vid årets utgång	209 149	2 481 375	-454 856	392 647

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-454 857
Årets resultat	392 647
Summa	-62 210

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	414 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-54 422
Balanseras i ny räkning	-421 788
Summa	-62 210

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

Handwritten signature and date:
26/1/14

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 354 922	2 310 512
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 354 922	2 310 512
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-1 447 593	-1 347 129
Övriga externa kostnader	6	-151 874	-116 760
Personalkostnader	7	-57 455	-60 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 375	-212 375
Summa rörelsekostnader		-1 869 297	-1 736 847
Rörelseresultat		485 625	573 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 978	-105 297
Summa finansiella poster		-92 978	-105 238
Resultat efter finansiella poster		392 647	468 427
Resultat före skatt		392 647	468 427
Årets resultat		392 647	468 427

Handwritten signature and date: 12/14

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	229 595	236 558
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10, 11	6 444 880	6 650 292
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående arbeten	12	-12 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 661 975	6 886 850
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		6 676 975	6 901 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 961	45 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 012	140 659
Summa kortfristiga fordringar		91 973	186 620
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 761 814	1 149 853
Summa kassa och bank		1 761 814	1 149 853
Summa omsättningstillgångar		1 853 787	1 336 473
SUMMA TILLGÅNGAR		8 530 762	8 238 323

KT
19/14

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		209 149	209 149
Fond för yttre underhåll		2 481 375	2 018 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 690 524</i>	<i>2 227 649</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-454 857	-460 409
Årets resultat		392 647	468 427
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-62 210</i>	<i>8 018</i>
Summa eget kapital		2 628 314	2 235 667
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 795 000	5 442 500
Summa långfristiga skulder		4 795 000	5 442 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	647 500	170 000
Leverantörsskulder		148 599	91 734
Skatteskulder		2 441	1 385
Övriga skulder		37 775	38 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 133	258 883
Summa kortfristiga skulder		1 107 448	560 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 530 762	8 238 323

Handwritten signature and date: 19/12/19

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Nedanstående avskrivningsprocent används:

Typ	Procent	Antal år
Markanläggning	5,00	20
Balkonger	2,50	40
Stamreovering	2,00	50
Belysning gård/parkering	10,00	10
Kodlås	10,00	10
Dränering dagvatten	2,00	50

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 027 296	2 027 296
Hysesintäkter, lokaler	159 482	157 476
Hysesintäkter, garage	72 444	53 388
Hysesintäkter, p-platser	93 300	66 154
Hysesintäkter, övriga objekt	2 400	2 400
Avgift för andrahandsuthyrning	-	3 812
Öresutjämning	-	-14
Summa	2 354 922	2 310 512

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2018	2017
Bostäder vattenskador/försäkringsärenden	-	28 633
Tvättstuga	-6 862	-3 807
Dörrar och lås invändigt	-	-2 800
Vatten och avlopp	-17 481	1 941
Ventilation	-	-1 695
Elinstallationer	-	-1 299
Övriga installationer	-10 771	-2 513
Dörrar	-8 534	-
Planteringar, träd och buskar	-7 305	-7 022
Summa	-50 953	11 438

Handwritten signatures and initials, including a large 'X' and a signature that appears to be 'K.R.' with a checkmark.

Not 4	Planerat underhåll	2018	2017
	Tvättstuga	-24 750	-43 125
	Markinventarier	-28 516	-
	Lekytor	-1 156	-
	Summa	-54 422	-43 125

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	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	-192 376	-188 624
	Snöröjning och sandning	-2 844	-2 125
	Städning, grundavtal	-66 432	-65 088
	Städning utöver avtal	-13 845	-7 956
	Städmaterial	-	-1 019
	Övriga serviceavtal/besiktningar/kontroller	-5 420	-3 438
	Radonmätning-/åtgärder	-1 190	-78 455
	El	-64 360	-57 989
	Uppvärmning	-608 741	-583 159
	Vatten	-74 314	-62 884
	Avfallshantering	-101 116	-73 335
	Fastighetsförsäkring	-40 641	-44 183
	Kabel-tv	-100 243	-77 547
	Fastighetsskatt för lokaler	-6 520	-6 520
	Fastighetsavgift för bostäder	-64 176	-63 120
	Summa	-1 342 218	-1 315 442

Not 6	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier	-28 816	-2 741
	Förbrukningsmaterial	-3 343	-532
	Kreditupplysningar	-200	-
	Postbefordran	-4 596	-4 726
	Revisionsarvode	-17 000	-15 938
	Möteskostnader	-9 243	-9 303
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	-76 124	-74 876
	Övriga administrationskostnader	-2 251	-2 250
	Bankkostnader	-1 654	-1 420
	Gåvor	-330	-247
	Föreningsgemensamma aktiviteter	-4 567	-4 727
	Uppdatering av underhållsplan	-3 750	-
	Summa	-151 874	-116 760

15
K
/4

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	-45 500	-44 800
	Ersättning trädgårdsarbete	-	-3 150
	Sociala avgifter	-11 955	-12 633
	Summa	-57 455	-60 583

Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	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.

Not 9	Markanläggning	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Utgående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Ingående avskrivningar	-48 741	-41 778
	Årets avskrivningar	-6 963	-6 963
	Utgående avskrivningar	-55 704	-48 741
	Redovisat värde	83 555	90 518

Avser byggnation av pergola år 2011.

Not 10	Ombyggnationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Utgående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Ingående avskrivningar	-3 014 839	-2 978 271
	Årets avskrivningar	-36 568	-36 568
	Utgående avskrivningar	-3 051 407	-3 014 839
	Redovisat värde	764 215	800 783

sg KFF
/ 9

Not 11	Fastighetsförbättringar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Utgående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Ingående avskrivningar	-2 389 429	-2 220 585
	Årets avskrivningar	-168 844	-168 844
	Utgående avskrivningar	-2 558 273	-2 389 429
	Redovisat värde	5 680 665	5 849 509
Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Utbetalda förskott	12 500	–
	Utgående anskaffningsvärden	12 500	–
	Förskott från Naturvårdsverket för installation av elladdare till bil.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Avser bostadsrätt till lokal nr 50 i Brf Tegelgården.		
Not 14	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank, tremånadersbindning, ränta 0,977 %	507 500	537 500
	Swedbank, villkorsändringsdag 2021-01-25, ränta 1,58 %	1 762 500	1 812 500
	Swedbank, villkorsändringsdag 2021-11-25, ränta 1,57 %	1 410 000	1 450 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2023-01-25, ränta 2,07 %	1 762 500	1 812 500
	Avgår kortfristig del (amortering inom 1 år)	-647 500	-170 000
	Summa	4 795 000	5 442 500

Handwritten signature and date: 2019/12/19

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens styrelse har beslutat att betala av hela lån nr 2651564581, 507 500 kr den 28 februari 2019.


Not 16 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 407 500	9 407 500
Summa ställda säkerheter	9 407 500	9 407 500

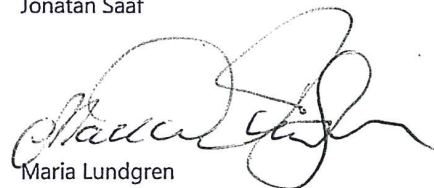
UNDERSKRIFTER

Uppsala den 10/2 - 2019


Claes-Göran Bernbäck

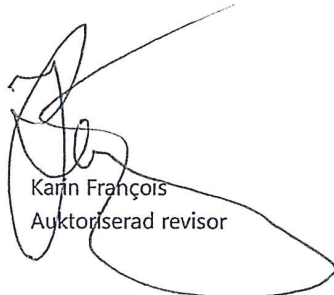

Jonatan Sääf



Rasmus Norrman


Maria Lundgren


Göran Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 18:e mars 2019


Karin François
Auktoriserad revisor


Jan Gustafsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelgården för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Tegelgården för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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:

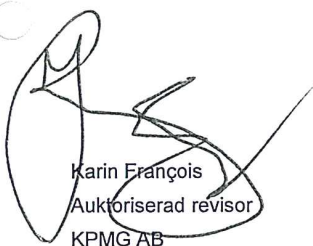
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Uppsala den 18 mars 2019


Karin François
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Jan Gustafsson
Förtroendevald revisor