

Årsredovisning

Brf Tegelgården

717600-2371

Styrelsen för Brf Tegelgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

KF
/ly
MD MK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tegelgården, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 renovering av den stora hyreslokalen	2013
Rengöring av ventilationssystem och rökgångar samt översyn av eldstäder	2013
Stampolning i samtliga lägenheter, lokaler samt tvättstuga	2013
Schaktning för fuktkontroll av källarvägg och asfaltering av garageuppfart	2013

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KF", "14", and "OK".

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
Byte mangel i tvättstuga	2018
Ombyggnad pergola	2018
Byte två tvättmaskiner och en torktumlare	2019
Installation 2 st elbilsaddare	2019

Under 2020 har en ny gungställning och markplattor vid uteplats anlagts och två motorvärmarpplintar har bytts.

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 uthymlingsbar 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
Marie Olsson	Ledamot
Joel Damberg	Suppleant
Sara Johansson	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	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LF", "1/4 N", and "PMK".

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel är stabila och uppgick vid årets utgång till 2 133 tkr, en ökning med 537 tkr under året. Föreningen har idag en låg belåningsgrad och räntekostnaden kommer att vara låga åtminstone ett par år framåt.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 4 655 000 kr. Amorteringen under 2021 är planerad till 540 000 kr, en extra amortering på 400 tkr har gjorts den 25 januari 2021. 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 2020 till 1 429 kr då föreningen betalar full avgift. För 2021 kommer avgiften att indexuppräknas till 1 459 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 och efter räkenskapsåret

Den 25 januari 2021 amorterade föreningen 400 tkr extra i samband med villkorsändring på ett av sina lån.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-02.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillkommit och 7 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 5) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter uppgick till 43 995 (f.g. år 46 296) 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
/ 6 012
RV

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 437	2 404	2 355	2 311	2 311	2 256
Resultat efter finansiella poster, tkr	468	331	393	468	12	252
Soliditet, %	40	36	31	27	21	20
Eget kapital, tkr	3 428	2 960	2 628	2 236	1 767	1 756
Taxeringsvärde, tkr	55 775	55 775	44 052	44 052	44 052	38 987
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	630	617	617	617	617	605
Hysesintäkt kr/kvm hyreslokalsarea lokaler	649	675	664	656	650	611
Elkostnad kr/kvm totalarea	20	20	18	16	16	16
Värmekostnad kr/kvm totalarea	149	163	173	165	163	144
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	34	24	21	18	18	18
Likvida medel vid årets utgång, tkr	2 133	1 597	1 808	1 196	1 318	1 242
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	4 655	4 795	5 443	5 613	6 183	6 353
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	1 418	1 460	1 657	1 709	1 883	1 934
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	8,35	8,60	12,35	12,74	14,03	16,29
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,68	1,68	1,78	3,62	4,03
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	117	117	144	144	146	93
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-38	-15	-12	-105	-34	-12
Antal överlåtelse	5	5	6	5	3	3
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	43 995	46 296	41 578	45 023	43 517	42 102

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 149	2 840 953	-421 787	331 194
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			331 194	-331 194
Förändring av yttre fond		279 607	-279 607	
Årets resultat				468 038
Belopp vid årets utgång	209 149	3 120 560	-370 200	468 038

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-370 200
Årets resultat	468 038
Summa	97 838

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	424 000
lanspråktagande av yttre fond	-64 239
Balanseras i ny räkning	-261 923
Summa	97 838

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

KF

/4 A
100 e/K

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 436 600	2 403 838
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 436 600	2 403 838
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 615 520	-1 711 285
Personalkostnader	7	-60 654	-62 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 352	-212 375
Summa rörelsekostnader		-1 885 526	-1 986 216
Rörelseresultat		551 074	417 622
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 036	-86 428
Summa finansiella poster		-83 036	-86 428
Resultat efter finansiella poster		468 038	331 194
Resultat före skatt		468 038	331 194
Årets resultat		468 038	331 194

KF
/g
RV
MD

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	215 669	222 632
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10, 11	6 037 079	6 239 468
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 252 748	6 462 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		6 267 748	6 477 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 961	45 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 622	97 241
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		140 583	143 202
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 087 479	1 550 568
<i>Summa kassa och bank</i>		2 087 479	1 550 568
Summa omsättningstillgångar		2 228 062	1 693 770
SUMMA TILLGÅNGAR		8 495 810	8 170 870

XF
1/4 20
all om

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		209 149	209 149
Fond för yttre underhåll		3 120 560	2 840 953
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 329 709</i>	<i>3 050 102</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-370 200	-421 787
Årets resultat		468 038	331 194
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>97 838</i>	<i>-90 593</i>
Summa eget kapital		3 427 547	2 959 509
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	4 115 000	4 655 000
Summa långfristiga skulder		4 115 000	4 655 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	540 000	140 000
Leverantörsskulder		125 430	147 178
Skatteskulder		8 087	5 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 746	263 592
Summa kortfristiga skulder		953 263	556 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 495 810	8 170 870

KR
14
R. M. O. M.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 067 841	2 027 296
Hysesintäkter, lokaler	155 773	162 227
Hysesintäkter, garage	91 500	91 500
Hysesintäkter, p-platser	113 176	113 520
Hysesintäkter, övriga objekt	3 600	2 400
Avgift för andrahandsuthyrning	4 710	6 895
Summa	2 436 600	2 403 838

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Bostäder	-42 257	-3 900
Tvättstuga	-9 465	-3 772
Dörrar och lås invändigt	-12 199	-
Vatten och avlopp	-	-2 970
Värme	-4 902	-
Elinstallationer	-	-12 512
Övriga installationer	-	-1 857
Fönster	-	-2 583
Planteringar, träd och buskar	-9 444	-22 492
Markinventarier	-2 500	-
Laddare elbilar	-	-47 500
Summa	-80 767	-97 586

FF
/ 5 RV
CM

Not 4	Planerat underhåll	2020	2019
	Tvättstuga	-	-144 393
	Stenplattor	-10 450	-
	Motorvärmare	-9 671	-
	Lekytor	-44 118	-
	Summa	-64 239	-144 393

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 markplattor på uteplats, byte av 2 st motorvärmareplintar och gungställning.

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

Not 5	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, grundavtal	-200 876	-196 876
	Snöröjning och sandning	-1 875	-3 750
	Städning, grundavtal	-69 696	-68 232
	Städning utöver avtal	-8 695	-8 441
	Övriga serviceavtal/besiktningar/kontroller	-3 686	-3 621
	El	-71 705	-69 831
	Uppvärmning	-526 593	-573 518
	Vatten	-118 918	-85 075
	Avfallshantering	-107 004	-110 697
	Fastighetsförsäkring	-49 850	-42 657
	Kabel-tv	-96 263	-100 958
	Fastighetsskatt för lokaler	-7 750	-7 750
	Fastighetsavgift för bostäder	-68 592	-66 096
	Summa	-1 331 503	-1 337 502

KF
E
mm

Not 6	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	-14 557	-
	Förbrukningsmaterial	-2 937	-5 321
	Kreditupplysningar	-1 400	-800
	Postbefordran	-4 592	-4 596
	Revisionsarvode	-16 250	-16 500
	Möteskostnader	-2 227	-9 069
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	-81 504	-78 500
	Övriga administrationskostnader	-1 151	-1 451
	Bankkostnader	-2 207	-1 437
	Gåvor	-294	-111
	Föreningsgemensamma aktiviteter	-	-5 894
	Uppdatering av underhållsplan	-	-8 125
	Upprättande av energideklaration	-11 892	-
	Summa	-139 011	-131 804

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
	Övriga ersättningar	-2 000	-4 680
	Sociala avgifter	-11 354	-11 376
	Summa	-60 654	-62 556

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	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.

RF
4 R
all
epz

Not 9	Markanläggning	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Utgående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Ingående avskrivningar	-62 667	-55 704
	Årets avskrivningar	-6 963	-6 963
	Utgående avskrivningar	-69 630	-62 667
	Redovisat värde	69 629	76 592

Avser byggnation av pergola år 2011. Avskrivningstid är 20 år.

Not 10	Ombyggnationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Utgående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Ingående avskrivningar	-3 087 975	-3 051 407
	Årets avskrivningar	-36 568	-36 568
	Utgående avskrivningar	-3 124 543	-3 087 975
	Redovisat värde	691 079	727 647

Nya balkonger 1999. Avskrivningstid 40 år.

Not 11	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Utgående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Ingående avskrivningar	-2 727 117	-2 558 273
	Årets avskrivningar	-165 821	-168 844
	Utgående avskrivningar	-2 892 938	-2 727 117
	Redovisat värde	5 346 000	5 511 821

Stamreovering 2004, avskrivningstid 50 år.

Dränering 2004, avskrivningstid 50 år.

Kodlås 2010, avskrivningstid 10 år.

XP
1/4 OMZ
RW
AW

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Redovisat värde	15 000	15 000

Avser bostadsrätt till lokal nr 50 i Brf Tegelgården.

Not 13	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank, villkorsändringsdag 2021-01-25, ränta 1,58 %	1 662 500	1 712 500
	Swedbank, villkorsändringsdag 2021-11-25, ränta 1,57 %	1 330 000	1 370 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2023-01-25, ränta 2,07 %	1 662 500	1 712 500
	Avgår kortfristig del (amortering inom 1 år)	-540 000	-140 000
	Summa	4 115 000	4 655 000

2 992 500 kr förfaller under kommande år men ska omförhandlas och har därför redovisats som långfristiga.

Lånet som förfaller 2021-01-25 har omförhandlats, bindningstid på 4 år till en ränta på 0,90%. I samband med detta valde föreningen att amortera av 400 000 kr extra på detta lån.

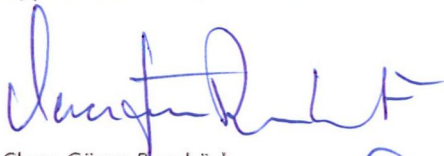
XF

1/3 000
OK RI

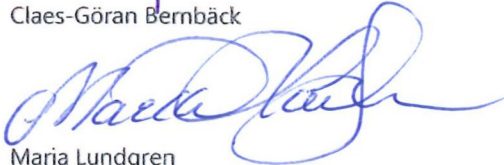
Not 14	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 407 500	9 407 500
	Summa ställda säkerheter	9 407 500	9 407 500

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 19 / 2 - 2021



Claes-Göran Bernbäck



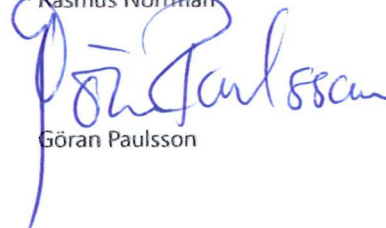
Maria Lundgren



Marie Olsson

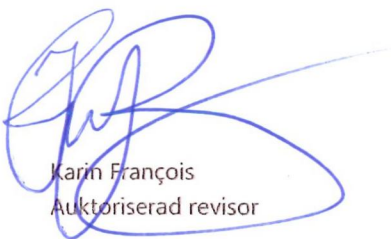


Rasmus Norrman



Göran Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2021



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 2020.

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 2020 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 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.

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. Risker 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 2020 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.

Uppsala den 3 mars 2021



Karin François

Auktoriserad revisor

