

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Sarah Gabriella Hellberg	Ledamot
Lars Johan Jensen Linder	Ledamot
Anders Sven Olof Johansson	Ledamot

Ingrid Marianne Boström	Suppleant
Dan Gabriel Elias	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mats Lehtipalo	Ordinarie Extern	Adeco revisorer
----------------	------------------	-----------------

#### Valberedning

Carina Stangenberg

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

*M*

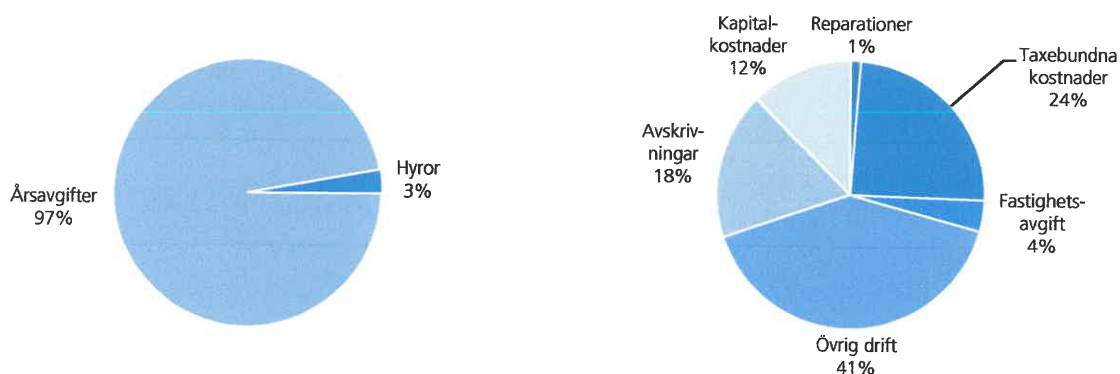
### Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi men styrelsen anser att månadsavgiften borde höjas med runt 300kr/lägenhet då det i framtiden kommer behöva utföras arbeten på husen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 379 150</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	722 600	707 683
Finansiella intäkter	10	-397
Minskning kortfristiga fordringar	224 637	0
Medlemsinsatser	0	10 706 851
Ökning av långfristiga skulder	0	5 175 133
Ökning av kortfristiga skulder	0	196 523
	<b>947 247</b>	<b>16 785 793</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	491 551	368 594
Finansiella kostnader	87 481	132 073
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	12 503 630
Ökning av kortfristiga fordringar	0	225 007
Minskning av långfristiga skulder	22 487	0
Minskning av kortfristiga skulder	54 793	0
	<b>656 312</b>	<b>13 229 304</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 670 085</b>	<b>1 379 150</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>290 935</b>	<b>1 379 150</b>

\*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 1 337 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.

M

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tegen Större 1	2000	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 5 flerbostadshus.

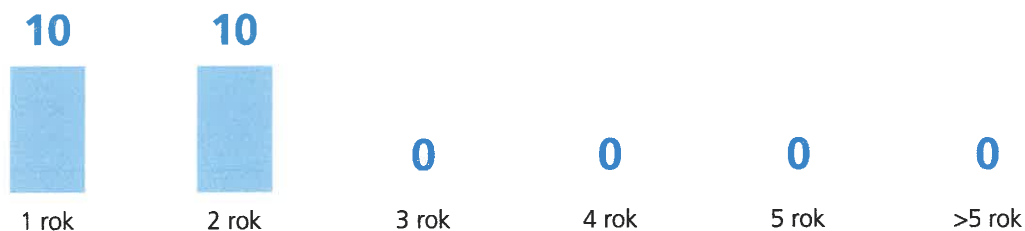
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 880 m<sup>2</sup>, varav 880 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Energideklaration	2019
Fönster, trä / alu 2-luft, justering	2021
Fönster, trä / alu 3-luft, justering	2021
Fönsterdörrar dubbel trä / alu, justering	2021
Fasad, trä förråd, målning	2021
Fasad, stuprör, plåt, byte	2021
Fönster, trä / alu 1-luft, justering	2021
Fasad, trä sophus/UC, målning	2021
Entréport, lgh utsida, ytbehandling	2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta år har vi utfört OVK samt målat om linjerna för föreningens p-platser. Vi har lagt om våra lån och har de nu hos SEB till en bättre ränta än tidigare. Vi har tagit fram en underhållsplan om arbeten som kan behöva göras de kommande 30 åren. Avtal har träffats med medlemmar som önskat ha tillbyggda altaner som är större än originalaltanerna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	798	796
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 855	5 881
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	99	150
Soliditet (%)	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	19	78
Nettoomsättning (tkr)	723	708

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 880 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 299 879	0	0	10 299 879
Upplåtelseavgifter	406 972	0	0	406 972
Fond för yttre underhåll	281 950	41 400	0	240 550
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 988 801</b>	<b>41 400</b>	<b>0</b>	<b>10 947 401</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 172 136	-41 400	78 428	-1 209 164
Årets resultat	18 846	18 446	-78 428	78 428
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 153 290</b>	<b>-22 554</b>	<b>0</b>	<b>-1 130 736</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 835 511</b>	<b>18 846</b>	<b>0</b>	<b>9 816 665</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	18 846
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-22 554</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-22 554</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*M*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	722 600	707 683
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>722 600</b>	<b>707 683</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-344 622	-314 939
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 835	-42 193
Personalkostnader	Not 5	-25 094	-11 462
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-124 732	-128 192
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-616 283</b>	<b>-496 786</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>106 317</b>	<b>210 898</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	11
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 481	-132 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 471</b>	<b>-132 470</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>18 846</b>	<b>78 428</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>18 846</b>	<b>78 428</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	13 459 432	13 584 164
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 459 432</b>	<b>13 584 164</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 459 432</b>	<b>13 584 164</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20 615
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	339 149	10 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	21 540
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>339 149</b>	<b>52 743</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	238	172 264
		<b>238</b>	<b>172 264</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 331 068	1 327 565
SBC klientmedel i SHB		0	51 585
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 331 068</b>	<b>1 379 150</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 670 454</b>	<b>1 604 157</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 129 886</b>	<b>15 188 321</b>

M

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 706 851	10 706 851
Fond för yttre underhåll	Not 12	281 950	240 550
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 988 801</b>	<b>10 947 401</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 172 136	-1 209 164
Årets resultat		18 846	78 428
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 153 290</b>	<b>-1 130 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 835 511</b>	<b>9 816 665</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 122 646	5 145 133
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 122 646</b>	<b>5 145 133</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	30 000	30 000
Leverantörsskulder		19 035	18 895
Skatteskulder		53 040	51 660
Övriga skulder		0	10 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	69 655	115 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>171 730</b>	<b>226 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 129 886</b>	<b>15 188 321</b>

M



## 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 År	100 År
Inventarier	Fullt avskriven	5 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	702 000	700 080
Hyror parkering	20 600	18 800
Avgiftsreduktion självförvaltn	0	-14 781
Överlåtelse	0	3 584
	<b>722 600</b>	<b>707 683</b>

*M*

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 500	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 336	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 698	0
	Snöröjning/sandning	13 354	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 500	0
	Gård	1 805	0
	Förbrukningsmateriel	4 074	2 178
	Fordon	1 224	0
		<b>82 491</b>	<b>2 178</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	16 788
	Ventilation	3 719	0
	Tak	4 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	28 105
	Garage/parkering	516	0
		<b>8 235</b>	<b>44 893</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 390	15 202
	Värme	100 278	118 211
	Vatten	21 523	47 222
	Sophämtning/renhållning	33 618	19 119
		<b>171 809</b>	<b>199 754</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 137	16 871
	Kabel-TV	20 210	24 943
		<b>55 347</b>	<b>41 814</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>26 740</b>	<b>26 300</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>344 622</b>	<b>314 939</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	776	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	11 468	0
	Förvaltning	-10 000	33 514
	Revisionsarvode extern revisor	6 719	0
	Föreningskostnader	3 500	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 266	0
	Förvaltningsarvode	43 169	0
	Förvaltningsarvodena övriga	2 500	0
	Administration	4 927	851
	Konsultarvode	48 125	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	0	4 210
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 510	0
	Övriga driftkostnader	0	2 167
		<b>121 835</b>	<b>42 193</b>

*M*

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	19 094	9 100
	Sociala kostnader	6 000	2 362
		<b>25 094</b>	<b>11 462</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	124 732	128 192
		<b>124 732</b>	<b>128 192</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 673 825	15 637 825
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 673 825</b>	<b>15 673 825</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 089 661	-1 961 469
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 732	-128 192
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 214 393</b>	<b>-2 089 661</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 459 432</b>	<b>13 584 164</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 200 595	3 200 595
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 800 000	13 800 000
		<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>

M

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 400	30 400
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 400</b>	<b>30 400</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 400	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 400</b>	<b>30 400</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	132	10 588
	Klientmedel hos SBC	339 017	0
		<b>339 149</b>	<b>10 588</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring	0	17 330
	Bostadsrätterna	0	4 210
		<b>0</b>	<b>21 540</b>

<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2018-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
	Värdepapper Robur	0	238	0	172 264
			<b>238</b>	<b>0</b>	<b>172 264</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	240 550	199 150
	Reservering enligt stadgar	41 400	41 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>281 950</b>	<b>240 550</b>

UM

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	1,120 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
SBAB	1,670 %	1 360 354	1 360 354	Rörlig ränta
SBAB	1,670 %	1 792 292	1 814 779	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 152 646</b>	<b>5 175 133</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
		<b>5 122 646</b>	<b>5 145 133</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 850 000 kr.

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	16 994	0
Sociala avgifter	5 340	0
Ränta	0	8 324
Avgifter och hyror	47 321	54 506
Lidingö stad vatten	0	9 376
Fortum Värme	0	16 997
JM	0	6 699
Bokslutskostnader	0	10 000
Revisionsarvode	0	10 000
	<b>69 655</b>	<b>115 902</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsåret avslutade vi föreningens konton hos swedbank och pengarna flyttades över till SEB.

*M*

---

## Styrelsens underskrifter

---

LIDINGÖ den 22 / 03 2019



Sarah Gabriella Hellberg  
*Ledamot*



Lars Johan Jensen Linder  
*Ledamot*



Anders Sven Olof Johansson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2019



Mats Lehtipalo  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegen  
Org.nr. 769605-7962

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegen för år 2018.

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 2018 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 "Revisorers 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 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.

#### *Revisorers 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.

*M*



## **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 Bostadsrättsföreningen Tegen för år 2018 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 "Revisorers 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.

### ***Revisorers 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.

*M*



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Stockholm den 25 mars 2019

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR