



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tegelslagaren



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelslagaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2013 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2005-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Anette Karin Elisabet Karlsson	Ordförande
Ralf Gunnar Forss	Ledamot
Leif Walter Karlsson	Ledamot
Joel Nils Lantz	Ledamot
Anton Mikael Noaksson	Ledamot

Joakim Lars-Erik Eliasson	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision
-------------	------------------	-----------------

Valberedning

Kristina Andersson
Torgny Söderberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 112:1	2007	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

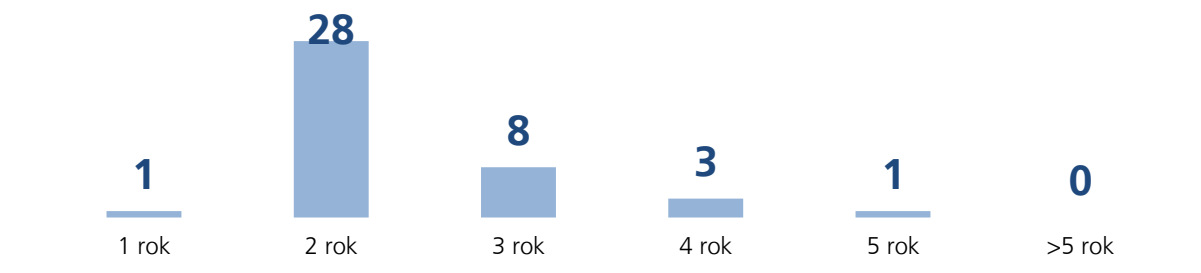
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 501 m², varav 2 476 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Kommentar

Finns för alla att hyra till en kostnad av 50 kr/ gång. Kontakta Anette tel/sms 0704-062270

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lagstadgad OVK har genomförts	2020
Ventilationsrengöring har gjorts	2020
Frånluftsfläktarna på taket har bytts ut	2020
Planerat underhåll	År
Genomgång/åtgärd dränering av grund baksida av fastigheten på ättehögsgatan	2021
Genomgång/åtgärd av äldre avloppsrör i källaren	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

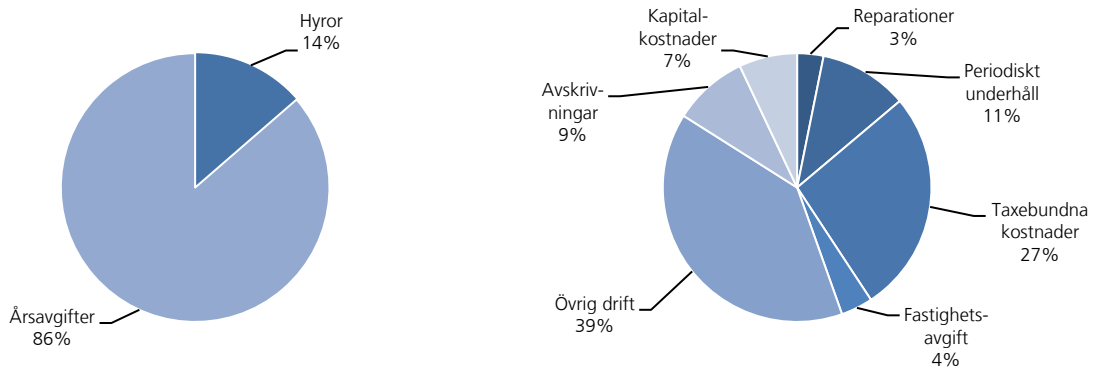
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötarna Lars-Gunnar o Tony AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 269 801	3 360 896
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 001 079	2 018 656
Finansiella intäkter	19	35
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 514
Medlemsinsatser	0	2 275 000
Ökning av kortfristiga skulder	6 686	34 100
	2 007 785	4 353 305
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 258 106	1 205 784
Finansiella kostnader	105 059	148 617
Ökning av kortfristiga fordringar	1 730	0
Minskning av långfristiga skulder	90 000	3 090 000
	1 454 895	4 444 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 822 690	3 269 801
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	552 890	-91 096

*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 1 429 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

Frånluftsfläktarna på taken byttes ut.

Lagstadgad OVK har genomförts

Ventilationsrengöring är utförd

Städdag genomfördes 25/4

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	757	745	745
Hyror/m ² hyresrättsyta	840	899	1 112	1 108
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 559	3 599	4 965	5 018
Elkostnad/m ² totalyta	17	21	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	79	83	87	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	33	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	59	62	61
Soliditet (%)	72	70	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	503	530	425	699
Nettoomsättning (tkr)	1 997	1 998	2 022	2 023

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 476 m² bostäder och 25 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	36 866 849	0	0	36 866 849
Upplåtelseavgifter	4 361 980	0	0	4 361 980
Fond för yttre underhåll	605 166	210 000	-36 433	431 599
S:a bundet eget kapital	41 833 995	210 000	-36 433	41 660 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-21 379 435	-210 000	566 252	-21 735 687
Årets resultat	503 462	503 462	-529 819	529 819
S:a ansamlad förlust	-20 875 973	293 462	36 433	-21 205 868
S:a eget kapital	20 958 022	503 462	0	20 454 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	503 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 169 435
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-210 000</u>
summa balanserat resultat	-20 875 973

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>160 829</u>
-20 715 144

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 997 398	1 997 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 681	20 963
Summa rörelseintäkter		2 001 079	2 018 656
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 096 202	-965 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 734	-179 682
Personalkostnader	Not 6	-59 170	-60 633
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 471	-134 471
Summa rörelsekostnader		-1 392 577	-1 340 255
RÖRELSERESULTAT		608 502	678 401
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 059	-148 617
Summa finansiella poster		-105 040	-148 582
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		503 462	529 819
ÅRETS RESULTAT		503 462	529 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	25 555 306	25 689 777
Summa materiella anläggningstillgångar	25 555 306	25 689 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 555 306	25 689 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 052 570	2 518 008
Summa kortfristiga fordringar	3 052 570	2 518 008
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	865 461	845 403
Summa kassa och bank	865 461	845 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 918 030	3 363 411
SUMMA TILLGÅNGAR	29 473 336	29 053 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 228 829	41 228 829
Fond för yttre underhåll	Not 10	605 166	431 599
Summa bundet eget kapital		41 833 995	41 660 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 379 435	-21 735 687
Årets resultat		503 462	529 819
Summa fritt eget kapital		-20 875 973	-21 205 868
SUMMA EGET KAPITAL		20 958 022	20 454 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 240 000	8 020 000
Summa långfristiga skulder		7 240 000	8 020 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	810 000	120 000
Leverantörsskulder		128 410	117 565
Skatteskulder		115 486	112 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	221 419	228 999
Summa kortfristiga skulder		1 275 315	578 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 473 336	29 053 188

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 årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	143 år	143 år
Fastighetsförbättringar	143 år	143 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 725 188	1 711 420
Hyror bostäder	188 501	203 166
Hyror lokaler	12 190	11 644
Hyror parkering	57 060	57 000
Hyror garage	14 400	14 400
Öresutjämning	59	63
	1 997 398	1 997 693

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	17 126
Återbäring försäkringsbolag	3 680	3 137
Övriga intäkter	1	700
	3 681	20 963

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 147	138 137
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 625	0
	Städning enligt beställning	2 875	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 000
	Myndighetstillsyn	0	6 250
	Gård	1 771	2 357
	Serviceavtal	0	180
	Förbrukningsmateriel	1 237	1 504
		155 654	173 428
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	12 975
	Lås	5 819	4 285
	VVS	0	8 225
	Ventilation	41 326	0
	Fönster	0	3 375
		47 145	28 859
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	160 829	36 433
		160 829	36 433
	Taxebundna kostnader		
	El	41 971	51 315
	Värme	196 834	207 137
	Vatten	100 834	81 377
	Sophämtning/renhållning	62 858	62 435
		402 497	402 264
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 439	35 538
	Tomträttsavgäld	186 000	186 000
	Kabel-TV	47 049	46 049
		271 488	267 587
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 589	56 897
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 096 202	965 468
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	600
	Inkassering avgift/hyra	1 350	0
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 213	14 775
	Föreningskostnader	3 095	3 449
	Fritids- och trivselkostnader	490	3 479
	Studieverksamhet	2 488	0
	Förvaltningsarvode	70 240	69 160
	Administration	4 081	55 269
	Korttidsinventarier	0	2 590
	Konsultarvode	0	25 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
		102 734	179 682

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 800	47 300
	Sociala kostnader	12 370	13 333
		59 170	60 633
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	133 680	133 680
	Förbättringar	792	792
		134 471	134 471
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 445 596	27 445 596
	Utgående anskaffningsvärde	27 445 596	27 445 596
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 755 819	-1 621 348
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 471	-134 471
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 890 290	-1 755 819
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 555 306	25 689 777
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 170 200	8 170 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 044 000	29 044 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		61 044 000	61 044 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
	Lokaler	44 000	44 000
		61 044 000	61 044 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	95 340	93 610
	Klientmedel hos SBC	2 957 230	2 424 398
		3 052 570	2 518 008

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	431 599	498 849
	Reservering enligt stadgar	210 000	210 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 433	-277 250
	Vid årets slut	605 166	431 599

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,900 %	730 000	730 000	2021-03-29
	Nordea	1,120 %	3 660 000	3 700 000	2025-05-21
	Nordea	1,120 %	3 660 000	3 710 000	2025-03-19
	Summa skulder till kreditinstitut		8 050 000	8 140 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-810 000	-120 000	
			7 240 000	8 020 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 650 000 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 776 000	22 776 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 600	47 300
	Sociala avgifter	14 955	14 861
	Ränta	6 204	9 685
	Avgifter och hyror	152 660	151 798
	VVS reparationer	0	5 355
		221 419	228 999

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång/åtgärd av äldre avloppsrör i källaren

Genomgång/åtgärd dränering av grund baksida av fastigheten på Ättehögsgatan

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 3 2021



Anette Karin Elisabet Karlsson
Ordförande



Ralf Gunnar Forss
Ledamot



Leif Walter Karlsson
Ledamot



Joel Nils Lantz
Ledamot



Anton Mikael Noaksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 - 2021



Sören Maxén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegelslagaren

Org.nr 769613-3854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelslagaren för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Tegelslagaren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 12 april 2021

Sören Maxén
Auktoriserad 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