



RÄKENSKAPSÅRET
Årsredovisning **2019**

 **BRF TJÄLLET 6**
716421-1836





*Styrelsen för Brf Tjället 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.*

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

FÖRENINGEN

Föreningen Tjället 6 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Tjället 6 byggdes 1950 och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 361 kvm varav 4 899 kvm utgör lägenhetsyta och 462 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 3 673 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholms Stad som gäller till och med 2024-09-30.

Fastigheten består av 184 st medlemslägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 250 st. Under året tillkom 37 medlemmar medan 45 trädde ut. Vid räkenskapsårets slut fanns det 242 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse.

I fastigheten bedrivs följande verksamheter:

VERKSAMHET	YTA	KONTRAKTETS LÖPTID
<i>Boende/omsorg</i>	<i>418 m²</i>	<i>2020-09-30</i>
<i>Kontor/omsorg</i>	<i>44 m²</i>	<i>2020-09-30</i>
<i>Mobilutrustning</i>	<i>~5 m²</i>	<i>2025-01-31</i>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo AB. Fastighetsskötseln har skötts av Nabo AB.

UNDER ÅRET

Under året höll föreningen två stämmor samt organiserade två städdagar. Den ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2019. Extrastämma med fyllnadsval hölls den 26 Juni 2019. Under året bytte föreningen revisor till Adnin Ali på BoRevision. Föreningen har, liksom tidigare år, inte haft någon anställd personal.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Före årsstämman 2019:

NAMN	POST	MANDATPERIOD
Maria Fendell	Ordförande	180601-200531
Jens Lahti	Vice ordför.	170601-190531
Ulf Pettersson	Ledamot	170601-190531
Ewa Johansson	Ledamot	180601-200531
Gregor Michaj	Ledamot	180601-200531
Camilla Kjellström	Suppleant	180601-190531
Linnea Stenbeck	Suppleant	180601-190531
Lisa Åhström	Suppleant	180601-190531
Anna Lindström	Suppleant	180601-190531

Efter års- och extrastämmorna 2019:

NAMN	POST	MANDATPERIOD
Maria Fendell	Ordförande	190601-210531
Ulf Pettersson	Vice ordför.	190601-200531
Ewa Johansson	Ledamot	180601-200531
Gregor Michaj	Ledamot	180601-200531
Martin Andersson	Ledamot	190601-210531
Maja Jansson	Ledamot	190601-210531
Petter Djupfeldt	Ledamot	190601-210531
Jens Lahti	Suppleant	190601-200531
Linnea Stenbeck	Suppleant	190601-200531
Olivia Lundberg	Suppleant	190601-200531
Rasmus Lindström	Suppleant	190601-200531
Malin Karlsson	Suppleant	190601-200531
Izdehar Khalil	Suppleant	190601-200531

Styrelsen har under året hållit 19 st protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten, totalt sett väsentligt fler än de senaste åren.

Styrelseledamot Maja Jansson avgick under vintern men detta hann inte registreras hos Bolagsverket före årets utgång.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Taket på tillbyggnaden har målats om.
- Förvaltaren Rådum har uppgått i den större förvaltningskoncernen Nabo.
- Hyreskontraktet för en av mobilcentralerna på vinden har löpt ut.
- Föreningen har, i samband med byte av ekonomisystem, bytt bank från Swedbank till Handelsbanken. Föreningens lån har under året förnyats till väsentligt lägre genomsnittsränta.
- Huset har drabbats av vattenskador med efterkommande sanering och reparationer.
- Kedjorna till hissarna har bytts ut.
- Årsavgiften har höjts med 10% procent.
- Styrelsen har beslutat att införa avgifter för andrahandsuthyrning från och med år 2020.
- Föreningen har beslutat att byta leverantör av bredband från Ownit till Bahnhof.
- En energideklaration har upprättats.

Byggnadens tekniska status

ÅR	GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER
1999	Byte av taket på fastigheten
2000	Stampsolning av samtliga rörstammar i fastigheten
2001	Stadgeenlig besiktning av fastigheten
2003	Stambyte från våning 3 till 10
2004	Stambyte från våning 2 ner till det kommunala stamnätet
2004	Totalt låsbyte i fastigheten
2004	Kontorsytan på våning 1 och 2 såldes till Ovidius Bygg AB konverterades till bostäder
2004	Ny tvättstuga på våning 1 byggs
2004	Totalrenovering av bastun och festlokalen i fastigheten
2005	Gamla tvättstugan på våning 4 såldes till Ovidius Bygg AB och konverterades till bostäder
2006	Byte av entrédörrar
2007	Energiinventering av fastigheten
2008	Installation av fibernät i fastigheten
2008	Installation av kameraövervakning
2008	Installation av nytt passersystem till huvud- och sidoentré
2009	Installation av elmätare till varje lägenhet
2009	Renovering av huvudentrén
2009	Byte av undercentral
2009	Byte av vajersystemet till hissarna
2012	Renovering av korridorerna på våning 3 till 10
2016	Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan
2017	Installation av digitalt boknings- och passersystem
2019	Renovering av taket på tillbyggnaden
2019	Byte av kedjor för hissarna
2019	Byte av postboxar i huvudentrén

KOMMANDE ÅTGÄRDER

ÅTGÄRD	ÅR
Renovering av huvudentrén	2020

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 170 527 000 kr varav 110 400 000 kr avser mark. Underlaget för fastighetsavgift och skatt är 85 374 000 kr för bostäder samt 10 527 000 kr för lokaler.

FASTIGHETSSKATT OCH AVGIFTER

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

STYRELSENS KOMMENTAR TILL EKONOMIN

Under året höjde föreningen årsavgiften med tio procent, främst på grund av ökade tomträttsavgifter. Mellan 2014 och 2018 höjde Stockholms stad tomträttsavgälden med 68%. Föreningens avgiftshöjning trädde i kraft kvartal två och har resulterat i ökade intäkter för föreningen.

Under året drabbades huset av vattenskador. Det har orsakat merkostnader och ligger bakom det svagare resultatet för året. Styrelsen har arbetat intensivt med olika åtgärder och arbetet fortgår.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens fasta kostnader. Styrelsen bedömer föreningens soliditet och likviditet som allttjämt mycket goda. Sedan flera år håller föreningen en kassa på omkring halva årsomsättningen. Kassan och den relativt låga skuldsättningen ger föreningen ett starkt handlingsutrymme.

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Liksom tidigare år gör föreningen ett minusresultat. Det beror till 80% på det som kallas avskrivningar. Med avskrivningar menas, framför allt, kostnader för att huset köptes in en gång i tiden. Dessa kostnader fördelas ut över åren. Eftersom föreningen inte planerar att köpa in ytterligare hus, är resultatet inte helt rättvisande för oss. Samma sak gäller alla bostadsrättsföreningar.

Kassaflödesanalysen, som visar in- och utbetalningar, är mer rättvisande. Den visar att trots att 2019 var ett år med ovanligt höga kostnader för reparationer, så gick föreningen mer eller mindre 'plus-minus-noll'. Vi slutade året med mer pengar i kassan än vad vi började med.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 426
Årets resultat	-1 209
Totalt	-8 634
STYRELSEN FÖRESLÅR ATT MEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:	
Reservering fond för yttre underhåll	-59
Balanseras i ny räkning	-8 693

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys, alla med respektive noter.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	2018-12-31	DISP. AV FÖREG. ÅRS RESULTAT	DISP AV ÖVRI- GA POSTER	2019-12-31
Insatser	9 686	-	-	9 686
Upplåtelseavgifter	17 840	-	-	17 840
Fond, yttre underhåll	1 402	-	-	1 402
Balanserat resultat	-6 739	-686	-	-7 426
Årets resultat	-686	686	-1 209	-1 209
Eget kapital	21 503	0	-1 209	20 294

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 048	4 838	4 968	5 006
Resultat efter fin. poster	-1 209	-686	-1 116	-397
Soliditet, %	54	56	57	58
Yttre fond	1 402	1 402	1 344	1 285
Taxeringsvärde	170 527	132 056	132 056	132 056
Bostadsyta, kvm	4 900	4 823	4 823	4 823
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	558	519	519	519
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 193	3 239	3 337	3 383
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,10	-	-
Belåningsgrad, %	46,46	45,93	45,41	44,93

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet, %: Justerat eget kapital / totalt kapital.

Belåningsgrad, %: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark



FASAD MOT NORR

Resultaträkning

RÖRELSEINTÄKTER	NOT	2019	2018
Nettoomsättning		5 048	4 812
Rörelseintäkter		130	26
Summa rörelseintäkter	2	5 179	4 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-4 870	-3 969
Övriga externa kostnader	7	-291	-268
Personalkostnader	8	-53	-106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 001	-1 001
Summa rörelsekostnader		-6 216	-5 344
Rörelseresultat		-1 038	-511
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-171	-176
Summa finansiella poster		-171	-176
Resultat efter finansiella poster		-1 209	-686
Årets resultat		-1 209	-686

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Byggnader</i>	10	33 674	34 551
<i>Markanläggningar</i>	11	6	7
<i>Maskiner och inventarier</i>	12	661	784
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		34 342	35 343
Summa anläggningstillgångar		34 342	35 343
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
<i>Kund- och avgiftsfordringar</i>		156	3
<i>Övriga fordringar</i>	13	636	3
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	14	512	351
Summa kortfristiga fordringar		1 304	356
KASSA OCH BANK			
<i>Kassa och bank</i>		2 111	2 693
Summa kassa och bank		2 111	2 693
SUMMA TILLGÅNGAR		37 757	38 392
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
<i>Medlemsinsatser</i>		27 526	27 526
<i>Fond för yttre underhåll</i>		1 402	1 402
Summa bundet eget kapital		28 928	28 928
FRITT EGET KAPITAL			
<i>Balanserat resultat</i>		-7 426	-6 739
<i>Årets resultat</i>		-1 209	-686
Summa fritt eget kapital		-8 634	-7 426
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>	15	15 423	15 646
Summa långfristiga skulder		15 423	15 646
KORTFRISTIGA SKULDER			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		223	223
<i>Leverantörsskulder</i>		993	496
<i>Skatteskulder</i>		34	9
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		-3	-2
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16	793	517
Summa kortfristiga skulder		2 040	1 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 757	38 392

Kassaflödesanalys

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2019	2018
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	-1 209	-686
JUST. FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
<i>Årets avskrivningar</i>	1 001	1 001
Kassaflöde från löpande verksamhet	-208	315
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL		
<i>Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar</i>	-310	+37
<i>Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder</i>	797	-14
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	279	338
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
<i>Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder</i>	-223	-223
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-223	-223
ÅRETS KASSAFLÖDE	56	115
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 693	2 578
Likvida medel vid årets slut	2 750	2 693

Noter

NOT 1 • REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tjället 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

REDOVISNING AV INTÄKTER

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnad 1 %
- Fastighetsförbättringar 2-6,67 %
- Maskiner och inventarier 10 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

FÖRENINGENS FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Från och med 2019 bokförs fond för yttre underhåll *efter* stämmans beslut. Det innebär ett byte av redovisningsprinciper jämfört med föregående år där avsättningen gjordes innevarande år, dvs *före* stämmans beslut.

FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

FASTIGHETSLÅN

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

NOT 2 • RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
<i>Hysesintäkter, bostäder</i>	90	90
<i>Hysesintäkter, lokaler</i>	835	845
<i>Årsavgifter, bostäder</i>	2 690	2 502
<i>Övriga intäkter</i>	1 562	1 396
<i>Övriga årsavgifter</i>	2	5
Summa	5 179	4 838

NOT 3 • FASTIGHETSSKÖTSEL

	2019	2018
<i>Besiktning och service</i>	196	142
<i>Fastighetsskötsel</i>	140	66
<i>Städning</i>	63	63
<i>Övrigt</i>	77	0
Summa	476	271

NOT 4 • REPARATIONER

	2019	2018
<i>Dörrar, lås och porttelefon</i>	15	31
<i>El</i>	20	26
<i>Försäkringsskador</i>	246	0
<i>Hissar</i>	57	153
<i>Reparationer</i>	295	2
<i>Trapphus, port och entré</i>	193	2
<i>Tvättstuga</i>	0	1
<i>VA</i>	20	88
<i>Vattenskada</i>	19	61
<i>Ventilation</i>	0	6
<i>Värme</i>	0	8
Summa	865	379

NOT 5 • TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2019	2018
<i>Fastighetsel</i>	508	453
<i>Sophämtning</i>	77	77
<i>Uppvärmning</i>	1 075	1 041
<i>Vatten</i>	243	244
Summa	1 903	1 815

NOT 6 • ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
<i>Bredband</i>	163	270
<i>Fastighetsförsäkringar</i>	72	58
<i>Fastighetskatt</i>	364	329
<i>Samfällighet</i>	-2	-5
<i>Självrisker</i>	179	0
<i>Tomträttsavgälder</i>	851	851
Summa	1 627	1 503

NOT 7 • ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
<i>Förbrukningsmaterial</i>	9	9
<i>Kameral förvaltning</i>	155	160
<i>Konsultkostnader</i>	8	0
<i>Revisionsarvoden</i>	42	49
<i>Övriga förvaltningskostnader</i>	77	50
Summa	291	268

NOT 8 • PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
<i>Sociala avgifter</i>	13	25
<i>Styrelsearvoden</i>	40	81
Summa	53	106

NOT 9 • RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
<i>Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut</i>	170	176
<i>Övriga räntekostnader</i>	1	0
Summa	171	176

NOT 10 • BYGGNAD OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	47 963	47 963
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	47 963	47 963
<i>Ingående ackumulerad avskrivning</i>	-13 412	-12 535
<i>Årets avskrivning</i>	-877	-877
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-14 290	-13 412
Utgående restvärde enligt plan	33 674	34 551
TAXERINGSVÄRDE		
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	60 127	53 289
<i>Taxeringsvärde mark</i>	110 400	78 767
Summa	170 527	132 056

NOT 11 • MARKANLÄGGNINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	14	14
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	14	14
<i>Ingående ackumulerad avskrivning</i>	-7	-6
<i>Årets avskrivning</i>	-1	-1
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-8	-7
Utgående restvärde enligt plan	6	7

NOT 12 • MASKINER OCH INVENTARIER

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	2 516	2 516
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	2 516	2 516
<i>Ingående ackumulerad avskrivning</i>	-1 732	-1 609
<i>Avskrivningar</i>	-123	-123
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-1 855	-1 732
Utgående restvärde enligt plan	661	784

NOT 13 • ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-1	0
Nabo transaktionskonto	639	0
Övriga fordringar	-4	3
Summa	636	3

Med "Nabo transaktionskonto" avses ett bankkonto i Handelsbanken som den ekonomiska förvaltaren använder för att sköta föreningens löpande in- och utbetalningar. Medlen på kontot tillhör föreningen.

NOT 14 • FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	54	0
Försäkringspremier	169	72
Förvaltning	38	0
Räntor	6	0
Tomträtt	213	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	278
Summa	512	351

NOT 15 • SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut

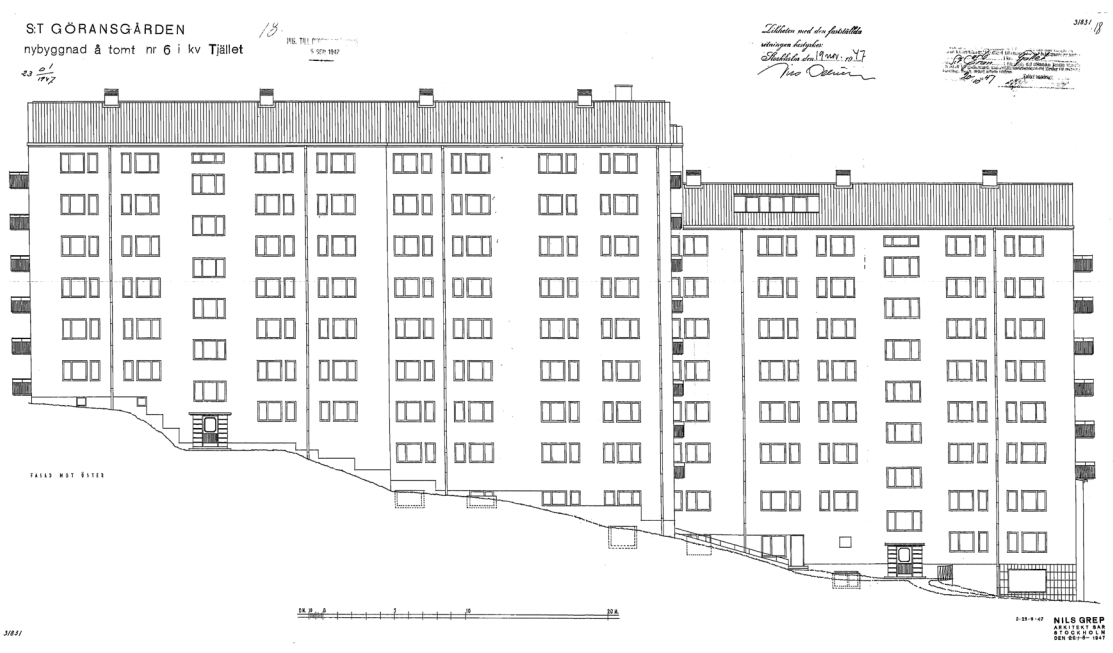
LÅNGIVARE	RÄNTEÄND- RINGS DAG	RÄNTESATS 2019	SKULD 2019-12-31	SKULD 2018-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	0,89 %	3 291	3 434
Swedbank	2019-12-28	1,13 %	4 510	4 590
Swedbank	2020-02-25	1,15 %	7 845	7 845
Summa			15 646	15 869
Varav amorteras inom 12 månader			223	223
Beräknad skuld om fem år	14 531			

NOT 16 · UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
<i>El</i>	71	0
<i>Förutbetalda avgifter/hyror</i>	405	298
<i>Sociala avgifter</i>	25	0
<i>Städning</i>	6	0
<i>Uppvärmning</i>	130	0
<i>Utgiftsräntor</i>	0	2
<i>Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	157	217
Summa	793	517

NOT 17 · STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Totalt uttagna pantbrev</i>	24 827	24 827
Summa	24 827	24 827



STOCKHOLM DEN 13 / 5 2020



Maria Fendell

ORDFÖRANDE



Ulf Pettersson

VICE ORDFÖRANDE



Ewa Johansson

LEDAMOT



Gregor Michaj

LEDAMOT



Martin Andersson

LEDAMOT



Petter Djupfeldt

LEDAMOT

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5- 2020



Adnin Ali

EXTERN REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tjället 6, org.nr. 716421-1836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjället 6 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 25 april 2019 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tjället 6 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 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 13/5-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor





