

Årsredovisning för
Brf Tegnérkunden i Västerås
769627-4849

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegnérkunden i Västerås, 769627-4849, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2014-01-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2014-01-16, föreningens stadgar registrerades 2014-01-16. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2014-09-05. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-19. Granskad ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2015-02-17. Nytt registreringsbevis utfärdades och registrerades 2016-07-04.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Västerås Isolatorn 8 som förvärvades 2014-09-08. Fastigheten består av 1 byggnad med 35 bostadslägenheter, samt preliminär tillgång till 28 garageplatser och 4 st utvändiga biluppställningsplatser. Total BOA 2414 m². Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-09-09. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam där Peab Bostad AB har byggherreansvar. Fullgörandeförsäkring är utställd av Brim AB. Av bostadsrättsföreningens 35 lägenheter var samtliga tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen GA:1 med Västerås Isolatorn 3, 4, 5, 6, 7, 9 och 10 avseende väg, brunnar och ledningar för ytavrinning, vägbelysning inkl. stolpar, elledning och elmätare, andelstal 7/100. Fastigheten ingår även i GA:2 med Isolatorn 4, 5, 6, 7, 9 och 10 avseende garage, nedfart, portar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning, andelstal 10/100.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

Rune Söderberg	Ordförande	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars Sannö	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars-Olov Bogren	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Johnny Andersson	Suppleant	2016-01-01 - 2016-12-31
Krister Nilsson	Suppleant	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars Sigmundsson	Suppleant	2016-07-04 - 2016-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under 2016 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2016-05-24.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2017 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 53 medlemmar varav 6 i den byggande styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2016	2015	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	868 066	-	-
Balansomslutning	85 561 789	80 805 779	40 844 943
Resultat efter finansiella poster	122 576	-	-
Soliditet, %	69	-	-

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	43 452 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	15 068 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	122 576
Vid årets slut	43 452 000	15 068 000	-	-	-

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns inga disponibla medel.

Årets resultat	122 576
Att disponera	122 576

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Balans i ny räkning	122 576
Att disponera i ny räkning	122 576

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2016-06-30.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	868 066	-
Summa rörelseintäkter		868 066	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-288 780	-
Externa rörelsekostnader		-36 005	-
Avskrivningar	3	-271 717	-
Summa rörelsekostnader		-596 502	-
Rörelseresultat		271 564	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-
Räntekostnader		-148 991	-
Summa finansiella poster		-148 988	-
Resultat efter finansiella poster		122 576	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		122 576	-
Skatter			
Årets resultat		122 576	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	84 540 283	79 070 568
Summa materiella anläggningstillgångar		84 540 283	79 070 568
Summa anläggningstillgångar		84 540 283	79 070 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	313 060	1 726 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	11 154	1 870
Summa kortfristiga fordringar		324 214	1 728 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		697 292	6 367
Summa kassa och bank		697 292	6 367
Summa omsättningstillgångar		1 021 506	1 735 211
SUMMA TILLGÅNGAR		85 561 789	80 805 779

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 520 000	-
Summa bundet eget kapital		58 520 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		122 576	-
Summa fritt eget kapital		122 576	-
Summa eget kapital		58 642 576	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	26 095 110	-
Summa långfristiga skulder		26 095 110	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,7	131 160	70 000 000
Leverantörsskulder		35 163	7 320 021
Skatteskulder	8	187 200	-
Övriga skulder	8	16 150	3 345 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	454 430	140 758
Summa kortfristiga skulder		824 103	80 805 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 561 789	80 805 779

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	724 200	-
Debiterad el	-	-
P-plats	6 440	-
Garage	134 324	-
Pantsättningsavgift	886	-
Överlåtelseavgifter	2 216	-
Övrigt	-	-
Summa	868 066	-

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-06-30.

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	54 378	-
Städning	722	-
Hiss	2 346	-
El	47 772	-
Värme	36 998	-
Vatten och avlopp	18 530	-
Parkeringsavgifter	17 100	-
Fastighetsförsäkring	6 713	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	39 223	-
Fastighetsskatt	61 600	-
Övriga fastighetskostnader	3 029	-
Övriga reparationer	369	-
Summa	288 780	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-06-30.

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	79 070 568	-
-Nyanskaffningar	5 741 432	79 070 568
	84 812 000	79 070 568
-Årets avskrivning enligt plan	-271 717	-
Redovisat värde vid årets slut	84 540 283	79 070 568
Varav byggnader	64 940 283	59 470 568
Varav mark	19 600 000	19 600 000
Summa	84 540 283	79 070 568

Fastighetsbeteckning Västerås Isolatorn 8

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 30 800 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	22 400 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	6 000 000
Summa	30 800 000	16 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 84 812 000 kr.

Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran medlemmar	228 300	1 595 000
Fordran Peab Bostad AB	58 571	131 973
Fordran skattekonto	539	1
Caros garageintäkter	25 650	-
Summa	313 060	1 726 974

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bostadsrätterna	1 120	1 120
Bankavgift	-	750
Företagsförsäkring	2 189	-
Telia	7 845	-
Summa	11 154	1 870

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank AB		Byggnadskreditiv	-	46 708 000
Swedbank AB		Byggnadskreditiv	-	23 292 000
Swedbank Hypotek AB 285 745 0650	1,520%	2021-03-25	8 742 090	-
Swedbank Hypotek AB 285 745 0668	1,070%	2019-03-25	8 742 090	-
Swedbank Hypotek AB 285 745 0676	0,820%	2017-03-24	8 742 090	-
Summa			26 226 270	70 000 000
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	131 460	525 840	25 568 970	26 226 270
Summa	131 460	525 840	25 568 970	26 226 270

Not 7 Skulder som redovisas i fler än en post

	2016-12-31	2015-12-31
Lång skuld till kreditinstitut	26 094 810	-
Kort skuld till kreditinstitut	131 460	-
Skulder till kreditinstitut	26 226 270	-

Not 8 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till övrigt	-	1 750 000
Skuld till medlemmar	-	1 595 000
Skuld till Skatteverket	203 350	-
Summa	203 350	3 345 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Motkonto medlemsfordringar	365 506	286
Revisionsarvode	14 250	14 250
Upplupen ränta	52 168	62 222
Beräknad fastighetsskatt 2015	-	64 000
El och Värme	22 506	-
Summa	454 430	140 758

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	26 292 000	23 292 000
Summa Ställda säkerheter	26 292 000	23 292 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Västerås 2017- - 04-26



Rune Söderberg

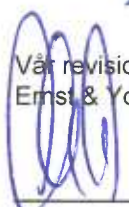


Lars Sannö



Lars-Olov Bøgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 07 26
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden i Västerås, org.nr 769627-4849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden i Västerås för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden i Västerås för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2017

Ernst & Young AB

Carlos Esterljung
Auktoriserad revisor