



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Tegnérhlunden i Västerås



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnérslunden i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tegnérslundens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar garaget samt gårdsplaner.

#### Styrelsen

Emma Kristina Byström	Ledamot
Karl Erik Hosio	Ledamot
Johan Magnus Lindeborg	Ledamot
Olof Peter Medin	Ledamot
Mats Gunnar Schill	Ledamot

Jonas Olof Backlund	Suppleant
Kjell Mattias Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Johan Tingström	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

### Valberedning

Annelie Andersson  
Anette Pekkonen

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.  
Extra föreningsstämma hölls 2017-12-28. Val av ny revisor.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Isolatorn 8	2014	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

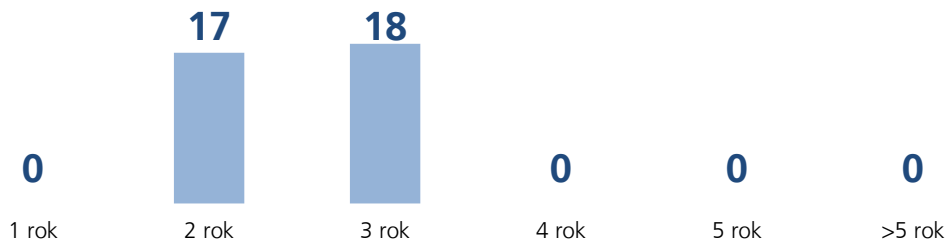
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 414 m<sup>2</sup>, varav 2 414 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Svarta huset

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Ekonomisk förvaltning Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Tyvärr så har det varit inbrott i garaget vid några tillfällen. Problemen har minskat och den senaste tiden har vi ej haft stölder eller skadegörelse på egendom i garaget. Åtgärder har vidtagits så att endast en garageport öppnas som finns inprogrammerad i den egna fjärrdosan. Ett antal justeringar av entrédörren samt miljöbodsörren har utförts.

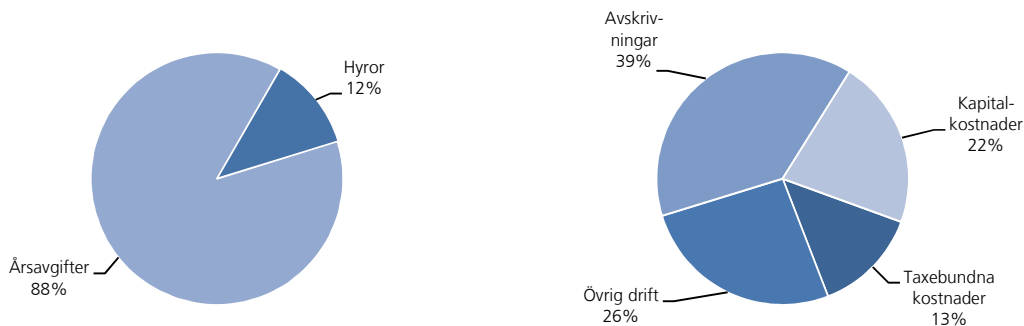
Vi avser att diskutera med samfälligheten att övervakningskameror sätts upp i garaget, för att råda bot på inbrotten.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>697 292</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 648 992	868 065
Finansiella intäkter	6	3
Minskning kortfristiga fordringar	286 316	0
Medlemsinsatser	0	58 520 000
Ökning av långfristiga skulder	0	26 226 270
Ökning av kortfristiga skulder	0	692 943
	<b>1 935 314</b>	<b>86 307 281</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	557 976	324 785
Finansiella kostnader	305 321	148 991
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	84 812 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	324 214
Minskning av långfristiga skulder	131 460	0
Minskning av kortfristiga skulder	315 946	0
	<b>1 310 704</b>	<b>85 609 990</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 321 902</b>	<b>697 292</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>624 610</b>	<b>697 292</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 1 315 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	600	300
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 810	10 864
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	15
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	8
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	126	62
Soliditet (%)	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	242	123
Nettoomsättning (tkr)	1 645	868

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 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	43 452 000	0	0	43 452 000
Upplåtelseavgifter	15 068 000	0	0	15 068 000
Fond för yttre underhåll	72 420	72 420	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 592 420</b>	<b>72 420</b>	<b>0</b>	<b>58 520 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	50 156	-72 420	122 576	0
Årets resultat	242 267	242 267	-122 576	122 576
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>292 423</b>	<b>169 847</b>	<b>0</b>	<b>122 576</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>58 884 843</b>	<b>242 267</b>	<b>0</b>	<b>58 642 576</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	242 267
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	122 576
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 420
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>292 423</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>292 423</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 645 212	868 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 780	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 648 992</b>	<b>868 065</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-460 838	-288 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 639	-36 005
Personalkostnader	Not 6	-31 500	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-543 433	-271 717
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 101 410</b>	<b>-596 502</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>547 583</b>	<b>271 564</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 321	-148 991
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 315</b>	<b>-148 988</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>242 267</b>	<b>122 576</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>242 267</b>	<b>122 576</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 83 996 850	84 540 283
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>83 996 850</b>	<b>84 540 283</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>83 996 850</b>	<b>84 540 283</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5	228 300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 673 701	84 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 625	11 154
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>674 331</b>	<b>324 214</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	685 469	697 292
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>685 469</b>	<b>697 292</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 359 800</b>	<b>1 021 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>85 356 650</b>	<b>85 561 789</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		58 520 000	58 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	72 420	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 592 420</b>	<b>58 520 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		50 156	0
Årets resultat		242 267	122 576
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>292 423</b>	<b>122 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 884 843</b>	<b>58 642 576</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 963 350	26 095 110
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 963 350</b>	<b>26 095 110</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	131 460	131 160
Leverantörsskulder		45 263	35 163
Skatteskulder		123 200	187 200
Övriga skulder		0	16 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	208 534	454 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>508 457</b>	<b>824 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 356 650</b>	<b>85 561 789</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 448 400	724 200
Hyror garage moms	183 160	134 324
Hyror parkering	12 320	6 440
Överlåtelse	0	2 216
Pantsättning	1 329	886
Öresutjämning	3	-1
	<b>1 645 212</b>	<b>868 065</b>

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

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	3 780	0
	<b>3 780</b>	<b>0</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 388	54 378
	Fastighetsskötsel beställning	2 088	0
	Städning enligt beställning	0	722
	Hissbesiktning	1 930	2 346
	Garage	32 490	17 100
	Serviceavtal	4 680	0
		<b>154 576</b>	<b>74 546</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Ventilation	0	369
	Hiss	0	3 029
		<b>0</b>	<b>3 398</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	67 009	47 772
	Värme	89 098	36 998
	Vatten	34 844	18 530
		<b>190 951</b>	<b>103 300</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 366	6 713
	Bredband	101 945	39 223
		<b>115 311</b>	<b>45 936</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>61 600</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>460 838</b>	<b>288 780</b>

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

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Revisionsarvode extern revisor	1 937	7 125
	Styrelseomkostnader	100	0
	Förvaltningsarvode	52 500	26 250
	Administration	5 092	1 510
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	1 120
		<b>65 639</b>	<b>36 005</b>

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

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 000	0
	Sociala kostnader	7 500	0
		<b>31 500</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	543 433	271 717
		<b>543 433</b>	<b>271 717</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	84 812 000	0
	Nyanskaffningar	0	84 812 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>84 812 000</b>	<b>84 812 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-271 717	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-543 433	-271 717
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-815 150</b>	<b>-271 717</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>83 996 850</b>	<b>84 540 283</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 600 000	19 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		<b>42 400 000</b>	<b>30 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
		<b>42 400 000</b>	<b>42 400 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	37 268	539
	Klientmedel hos SBC	636 433	0
	Fordringar	0	25 650
	Avräkning byggare	0	58 571
		<b>673 701</b>	<b>84 760</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	0	2 189
	Bredband	0	7 845
	Bostadsrätterna	0	1 120
	Snöröjning	625	0
		<b>625</b>	<b>11 154</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början		0	0
	Reservering enligt stadgar		72 420	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>72 420</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	0,850 %	8 698 270	8 742 090
	Swedbank	1,520 %	8 698 270	8 742 090
	Swedbank	1,070 %	8 698 270	8 742 090
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 094 810</b>	<b>26 226 270</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-131 460	-131 160
			<b>25 963 350</b>	<b>26 095 110</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 437 510 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		26 292 000	26 292 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	El		0	22 506
	Extern revisor		0	14 250
	Arvoden		24 000	0
	Sociala avgifter		7 500	0
	Ränta		52 364	52 168
	Avgifter och hyror		124 670	365 506
			<b>208 534</b>	<b>454 430</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.



---


## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTERÅS den 7 / 3 2018



Emma Kristina Byström  
*Ledamot*



Karl Erik Hosio  
*Ledamot*



Johan Magnus Lindeborg  
*Ledamot*



Olof Peter Medin  
*Ledamot*



Mats Gunnar Schill  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2018

öhrtings Pricewaterhouse Coopers AB



Johan Tingström  
*Auktoriserad revisor*



## Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden i Västerås för år 2017.

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 2017 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 *Revisorans 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Revisorans ansvar

Våra 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 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. 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Tegnérlunden i Västerås för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.





Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Västerås den 4 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tingström'.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor