

Brf Tegelbruket 2
Org nr 769631-8851

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Lucas Lövgren	Ordförande	2023	
Anna-Lena Edwinson	Ledamot	2023	
Saud Babacic	Ledamot	2023	
Georg Silfversvärd	Ledamot	2023	Avgått
Anders Blomqvist	Ledamot	2023	
Jan Strömberg	Suppleant	2023	
Niclas Fährstedt	Suppleant	2023	
Gustav Holm	Suppleant	2023	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter ordinarie föreningsstämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PWC).

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valbredning valdes Michael Strandberg och Birgitta Tsarapatsanis.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp (96 600 kr) exkl sociala avgifter till styrelsen, att fördelas efter nedlagt arbete av styrelsen.

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:614 i Upplands Väsby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca 4 620 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca 313 m². Föreningen disponerar över 46 parkeringsplatser i garage. Garaget, som innehas tillsammans med Vilunda 1:613 (Tegelbruket 3), hyrs ut i sin helhet till MBF Parkerings AB i syfte att återfå investeringsmoms från byggtiden. Utöver garageplatserna disponerar föreningen även över 4 motorcykelplatser.

Under räkenskapsåret har 12 bostadsrätter överlåtit.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har tecknat en gemensam tilläggsförsäkring hos Trygg-Hansa med ett bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter (medlemmarna behöver därmed ej ha bosträttstillägg i den privata försäkringen).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktiga i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Vilunda 1:164 (Brf Tegelbruket 1) och Vilunda 1:613 (Tegelbruket 3).

Gemensamhetsanläggning GA40 (som delas med Tegelbruket 1 och Tegelbruket 3) omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inklusive belysning samt förgårdsmark.

Gemensamhetsanläggning GA42 (som delas med Tegelbruket 3) omfattar parkeringsgarage på markplan inklusive in- och utfart.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende tillträde för underhåll av fasad/byggnad.

Erforderliga servitut till förmån för föreningens fastighet finns även avseende dränerings- och dagvattenledningar inklusive brunnar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Nantiya Phanampan	frisörsalong	ja	050	2024-10-30
K4 Naprapati	rehabverksamhet	ja	099	2023-11-30
Fastighetsförmedling				
Sigtuna AB	kontor/butik	ja	105	2023-10-30
Linda Beauty Salon	frisör/skönhetssalong	ja	059	2023-12-30

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017.

Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker med ett belopp motsvarande 100 kr/m² boarea. Avsättning ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit 696 kr/m².

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal med JM@Home AB för att sköta förvaltningen av fastigheten samt för GA42 Garaget. Avtalet gäller från 2020-04-01-2023-03-31.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är Mälardalens BostadsrättsFörvaltning AB. Avtalet löper om 3 år och förlängdes senast 2022-01-01.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet löstes i sin helhet den 14 mars 2018.

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I början av januari krävdes en reparation av dörrautomatiken till branddörren från trapphus 7F till garaget och dörrautomatiken till Entréporten i 7G. Detta medförde en stor kostnad för föreningen. Vi kan inte nog påminna om vikten av att vara rädd om fastighetens alla dörrar och portar.
- Årlig städning av garaget gjordes 29 april, nu utökad med våttorkning. Det blev ett mycket gott resultat.
- Cykelrummet fick lite omsorg. Vi gjorde en ordentlig städning och rensade ut gamla cyklar med hjälp av Uppsala Returcyklar. Vi bytte även ut cykelställen till cykelställ med en båge så det går att låsa fast cykeln i ramen.
- Luftfilter för tilluften bytes ut i samtliga lägenheter i föreningen i mitten på Mars
- Ett 1-årigt avtal tecknades med Lövhagens trädgård för skötsel av vår innergård som vi äger och förvaltar tillsammans med Tegelbruket 1 och 3
- 24e april och 23 oktober hölls städdagar, båda med hög närvaro av våra medlemmar.
- OVK-besiktning genomfördes med ett blandat resultat. Det mesta åtgärderna gick på Garantin mot JM. Besiktningen gjordes den 25 Maj.
- Efter tidigare beslut av styrelsen så tvättas numera kärlen i soprummen 2 ggr per år, första gången skedde under juni 2022. Andra gången i slutet på september
- I juni månad gick vi med i intresseorganisationen Bostadsrätterna. Bland annat ingår Boappa men även att bra nätverk att få hjälp med diverse föreningsfrågor.
- I Augusti besiktades garageporten med ett resultat utan anmärkning. Vi har även tecknat ett serviceavtal med Alldoor portar. Här är även TB3 med och delar på kostnaden.
- I september gick tre styrelsemedlemmar på kurs hos vår ekonomiska förvaltare, MBF.
- I slutet på september så gjorde JM en omfattande reparation av garagegolvet sprickor.
- Under oktober placerades föreningens nya egendesignade entrémattor ut i trapphusen.
- I oktober månad började vi arbetet med att upphandla ny tekniskförvaltning som löper ut i slutet på mars.
- I november så fräschades innergården upp. Här anlidade vi vår trädgårdentreprenör, Lövhagens Mark & Trädgård.
- 5-års besiktningen utfördes den 7e november. Ett fåtal punkter togs upp och åtgärdades av JM. Nu när vi kan lägga dessa garantier bakom oss så får vi ta hand om liknande uppkomna fel själva.
- I och med att 5-års garantin har gått ut så har vi behövt teckna en hel del avtal som kommer belasta föreningens ekonomi. Bl.a. avtal för att läsa av våra installationer i undercentralen (Fjärrvärme, varmvatten, kallvatten osv), avtal för att serva densamma. Besiktningensavtal och serviceavtal för hissarna.
- 26e november bjöd trädgårdsgruppen för våra 3 föreningar in till ett glöggmingel på innergården.
- Vi har bytt ut dyra dörrautomatiker till en enklare variant av dörrstängare hos våra hyresgäster.
- En reservdel som heter frekvens byttes ut på hissen, Väsbyvägen 7F. Detta skedde två veckor efter att garantin hade gått ut. Detta kostade föreningen 102 000kr inkl. moms.
- Vi hade inbrott i lägenhetsförråden på Väsbyvägen 7F den 22 december. Detta medförde en del skador på förrådsdörrar och lägenhetsförråd. Inbrottstjuvarna greps på bar gärning och finns även med på film.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen höjde avgiften med 5% och höjde varmvattendebitering från 43 kr/m³ till 85 kr/m³ från 1 januari 2023.

- Föreningen tecknade ett nytt avtal med Telia. Detta avtal sträcker sig i 5 år och vi säkrar då ett pris per medlem som motsvarar samma som varit sedan vi flyttade in 2018.

Dessutom ingår i nya avtalet ett snabbare bredband, 250 mbit/s, ny modernare router och en ny tv-box. Beräknas vara installerat och klart Q1, 2023.

- I februari kommer vi spola alla avloppstammar i fastigheten i enlighet med underhållsplanen.

- Bygglov för att sätta upp väderskydd ovanför samtliga entréer med undantag av Lergrosvägen 2 beviljades av Upplands Väsby kommun och beslutades av styrelsen att genomföra under 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 458 357	4 089 418	4 301 908	4 320 222
Resultat efter finansiella poster	kr	160 679	-127 154	257 340	337 196
Soliditet	%	75	74	74	74
Likviditet	%	90	57	57	57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	663	650	650	650
Skuldsättning per kvm	kr	9 607	9 852	10 097	10 342
Energikostnad per kvm	kr	112	120	116	117
Räntekänslighet	%	19,2	20,1	20,6	21,1
Sparande per kvm	kr	279	223	280	300
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 915	1 945	1 825	1 863

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	111 144 000	65 801 000	521 950	515 795	-127 154
Reservering till yttre fond			231 600	-231 600	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-127 154	127 154
Årets resultat					160 679
Belopp vid årets utgång	111 144 000	65 801 000	753 550	157 041	160 679

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	157 041
Årets resultat	160 679
	<hr/>
	317 720

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	462 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-55 142
I ny räkning balanseras	-89 138
	<hr/>
	317 720

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	160 679
Dispositioner	-406 858
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-246 179

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 160 408
---	-----------

Resultaträkning

Not 2022-01-01
-2022-12-31 2021-01-01
-2021-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning 2 4 458 357 4 089 418

Summa rörelseintäkter

4 458 357 4 089 418

Rörelsekostnader

Driftskostnader 3 -1 781 285 -1 713 168

Periodiskt underhåll 4 -55 142 0

Övriga externa kostnader 5 -173 367 -163 968

Arvoden och personalkostnader 6 -122 137 -117 688

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -1 491 473 -1 494 512

Summa rörelsekostnader

-3 623 404 -3 489 336

Rörelseresultat

834 953 600 082

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter 7 3 571 2 558

Räntekostnader -677 845 -729 794

Summa finansiella poster

-674 274 -727 236

Resultat efter finansiella poster

160 679 -127 154

Årets resultat

160 679 -127 154

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen 160 679 -127 154

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll 55 142 0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll -462 000 -231 600

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-246 179 -358 754

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

233 423 716

235 846 621

Inventarier, verktyg och installationer

9

209 679

178 055

Summa materiella anläggningstillgångar

233 633 395

236 024 676

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

10

1 920 379

1 607 612

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 920 379

1 607 612

Summa anläggningstillgångar

235 553 774

237 632 288

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 324

16 115

Övriga fordringar

11

522 912

371 246

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

106 765

93 012

Klientmedel i SHB

1 512 239

791 331

Summa kortfristiga fordringar

2 145 240

1 271 704

Summa omsättningstillgångar

2 145 240

1 271 704

Summa tillgångar

237 699 014

238 903 992

Brf Tegelbruket 2
769631-8851

10(18)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

176 945 000

176 945 000

753 550

521 950

Summa bundet eget kapital

177 698 550

177 466 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

157 041

515 795

160 679

-127 154

Summa fritt eget kapital

317 720

388 641

Summa eget kapital

178 016 270

177 855 591

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

39 030 000

58 805 000

Summa långfristiga skulder

39 030 000

58 805 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

19 775 000

1 500 000

Leverantörsskulder

99 045

134 604

Skatteskulder

6 570

6 232

Övriga skulder

14

180 299

159 124

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

591 830

443 441

Summa kortfristiga skulder

20 652 744

2 243 401

Summa eget kapital och skulder

237 699 014

238 903 992

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 834 953 600 082

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm
Avskrivningar 1 491 473 1 494 512

Erhållen ränta 3 571 2 558

Erlagd ränta -677 845 -729 794

1 652 152 1 367 358

Ökning/minskning kundfordringar 695 48 253

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -153 323 -291 623

Ökning/minskning leverantörsskulder -35 559 -45 366

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 169 901 95 313

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 633 866 1 173 935

Investeringsverksamheten

Ökning/minskning långfristig fordran (invest.moms) -792 861 -1 929 134

Återbetalning av investeringsmoms 480 094 321 522

Omklassificering byggnad pga investeringsmoms 951 433 2 250 656

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -529 176

Förvärv/försäljning av inventarier -51 625 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 587 041 113 868

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 500 000 -1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 500 000 -1 500 000

Årets kassaflöde 720 907 -212 197

Likvida medel vid årets början 791 331 1 003 528

Likvida medel vid årets slut 1 512 239 791 331

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Kameraövervakning	15 år
Grindparti	15 år
Porttelefoni	10 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 060 924	3 000 768
Hyror lokaler	553 038	567 072
Hyror parkering	228 816	229 116
Vattenavgifter	93 145	82 265
Kabel-TV avgifter	155 760	155 760
Övriga hyrestillägg	46 476	41 868
Övrig momspliktig intäkt	313 800	0
Övriga intäkter	6 398	14 782
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 458 357	4 091 631
Övriga hyresnedsättningar	0	-2 213
Summa nettoomsättning	<u>4 458 357</u>	<u>4 089 418</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetskötsel	251 288	238 258
Reparationer, löpande underhåll	197 079	133 759
Elavgifter	170 167	139 289
Uppvärmning	331 577	431 957
Vatten och avlopp	183 535	162 426
Renhållning	142 994	126 930
Försäkringar	56 195	48 845
Avgift till gemensamhetsanläggning*	143 687	80 885
Kabel-TV/Internet	153 352	165 114
Övriga fastighetskostnader	73 402	115 314
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 010	70 390
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 781 286</u>	<u>1 713 167</u>

*El i garage (GA42): 24 715 kr.

Teknisk förvalt, städ, besik. port mm (GA42): 39 331 kr.

Trädgårdsköt, belysning, snöröj mm (GA40): 79 641 kr.

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
OVK	55 142	0
Summa periodiskt underhåll	<u>55 142</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	2 100	0
Förbrukningsinventarier	2 397	0
Kontorsmaterial	2 326	0
Kommunikation	11 826	7 531
Porto	616	0
Indrivning	225	1 525
Revision	16 600	14 700
Föreningsmöten	11 223	1 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	65 826	63 069
Övriga förvaltningskostnader	22 877	12 074
Konsultarvoden	3 125	37 500
Övriga externa tjänster	34 227	26 444
Summa övriga externa kostnader	<u>173 368</u>	<u>163 968</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	96 600	95 196
Sociala kostnader	25 537	22 492
Summa arvoden, personalkostnader	<u>122 137</u>	<u>117 688</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 716	2 224
Övriga ränteintäkter	855	334
Summa finansiella intäkter	<u>3 571</u>	<u>2 558</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	170 125 379	171 846 859
Omklassificering (investeringsmoms)	-951 433	-2 250 656
Porttelefoni	0	529 176
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 173 946	170 125 379
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 065 961	-3 586 287
Årets avskrivningar	-1 471 472	-1 479 674
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 537 433	-5 065 961
Utgående planenligt värde	<u>162 636 513</u>	<u>165 059 418</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 787 203	70 787 203
Utgående planenligt värde	70 787 203	70 787 203
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>233 423 716</u>	<u>235 846 621</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 200 000	80 400 000
Taxeringsvärde mark	21 201 000	16 639 000
	<hr/>	<hr/>
	126 401 000	97 039 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	118 600 000	90 000 000
Lokaler	7 801 000	7 039 000
	<hr/>	<hr/>
	126 401 000	97 039 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	222 569	222 569
Inköp cykelställ	51 625	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 194	222 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 514	-29 676
Årets avskrivningar	-20 001	-14 838
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 515	-44 514
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>209 679</u>	<u>178 055</u>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Investeringsmoms garage	2 250 656	2 250 656
Investeringsmoms lokal	951 433	0
- Ackumulerat utbetalt	-801 616	-321 522
- Omklassificering kortfristig del	-480 094	-321 522
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 920 379</u>	<u>1 607 612</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	7 297	7 251
Övriga fordringar	515 615	363 995
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>522 912</u>	<u>371 246</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	1,22	2024-03-27	19 300 000
SEB	0,48	2024-04-27	19 730 000
SEB	1,70	2023-03-27	19 775 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 805 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 500 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-18 275 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			39 030 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			51 305 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	65 555 000	65 555 000
Summa ställda säkerheter	65 555 000	65 555 000

Brf Tegelbruket 2
769631-8851

18(18)

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	127 199	29 604
Personalens källskatt	0	28 557
Sociala avgifter	0	22 492
Övriga kortfristiga skulder	0	25 371
Deponerade medel	53 100	53 100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>180 299</u>	<u>159 124</u>

Upplands Väsby den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lucas Lövgren
Ordförande

Anna-Lena Edwinson

Saud Babacic

Blomqvist Anders

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings pricewaterhousecoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

LUCAS LÖVGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-19 16:57:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lucas Lars Krister Högman Lövgren

Datum

Lucas Lövgren

Leveranskanal: E-post

ANNA-LENA EDWINSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-20 18:39:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA-LENA EDWINSON

Datum

Anna-Lena Edwinson

Leveranskanal: E-post

SAUD BABACIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-20 19:19:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAUD BABACIC

Datum

Saud Babacic

Leveranskanal: E-post

ANDERS BLOMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-21 13:41:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Blomqvist

Datum

Anders Blomqvist

Leveranskanal: E-post

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 13:51:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 2, org.nr 769631-8851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 2 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Revisorers 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Tegelbruket 2 för år 2022 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

Deltagare

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

2023-05-02 13:51:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post