

Brf Tegelbruket 1
Org nr 769630-3648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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 2022-04-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Arvidsson	Ordförande	2024
Eva Höglund	Ledamot	2023
Harriet Kågren Masser	Ledamot	2024
Göran Skelander	Ledamot	2023
Göran Sandberg	Suppleant	2023
Eva Jonsson	Suppleant	2023
Emma Hellström	Suppleant	2023
Nina Zetterlund	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers och Aliev Yamancee som revisorssuppleant.

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

Styrelsen fick även i uppgift att under verksamhetsåret utse valberedning.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (72 450 kr) exkl. sociala avgifter till styrelsen.

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:164 i Upplands Väsby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 743 m². Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser, varav 34 i garage, total lokalyta 827 m².

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Vilunda 1:614 (Brf Tegelbruket 2) och Vilunda 1:613 (Tegelbruket 3).

Gemensamhetsanläggning GA40 (som delas med Tegelbruket 2 och Tegelbruket 3) omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inklusive belysning samt förgårdsmark.

Gemensamhetsanläggning GA41 (som delas med Tegelbruket 3) omfattar underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

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.

Styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade för år 2022. Under året 2022 beräknas den genomsnittliga årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) ha varit 741,6 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Renew Service AB avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB avseende ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under 2022 varav några möten via telefon.

På nyårsafton 2021 blev fasaden skadad på Bryggerivägen 1C av en raket. Efter polisanmälan och anmälan till försäkringsbolaget blev skadan åtgärdad. Föreningen fick ersättning minus den obligatoriska självriskan.

Gemensamhetsanläggningen GA 40, vår gensamma gård, har slutit avtal med Lövhagens Mark och Trädgård AB i Upplands Väsby för skötsel och underhåll av vår innergård.

Garagegolvet har i samband med tätning av sprickor i betongen fått en ny beläggning av Epoxy. Kostnaden har delats mellan Tegelbruket 1 och 3 och JM har tagit kostnaden för tätning av sprickorna.

Styrelsen har tagit in offerter på laddstolpar i garaget och delade också ut en enkät gällande intresset för laddstolpar, vilket visade sig vara svagt bland medlemmarna. Styrelsen beslöt då att avvakta och återkomma med en ny enkät vid ett senare tillfälle.

5-års besiktning är utförd tillsammans med JM, Uppsala.

Stamspolning har gjorts i lägenheterna.

Föreningen har tecknat en KTC Licens, vilket bland annat innebär att vår tekniska förvaltare, Renew, kan se eventuella fel på våra el-och värmesystem hemma på sitt kontor och därmed kan de snabbare åtgärda felen.

Brandsäkerhet har utförts av Presto Brandsäkerhet AB.

Ventilationsbesiktning, OVK, är utförd.

Obligatorisk hissbesiktning är utförd.

Cykelrensning i våra två cykelförråd har gjorts av Uppsala Returcyklar.

Styrelsen har för år 2023 beslutat att höja månadsavgiften med 5 % och garageplatserna med 50 kr per månad. Beslutet togs på styrelsemötet i november. Styrelsen ser att föreningen kommer att få högre räntekostnader för våra lån och även högre allmänna kostnader på grund av den ökade inflationen.

Styrelsen har tecknat avtal med bolagen Sustend AB och Planima AB, vilket innebär att föreningen under 2023 kommer att få en obligatorisk underhållsplan för fastigheten i digital form.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 146 043	3 122 966	3 021 844	3 161 111
Resultat efter finansiella poster	kr	-191 750	263 117	206 154	411 115
Soliditet	%	75	74	73	73
Likviditet	%	53	73	72	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	706	706	678	678
Skuldsättning per kvm	kr	8 469	8 787	9 126	9 421
Energikostnad per kvm	kr	106	96	94	92
Räntekänslighet	%	14,7	15,2	16,4	17,0
Sparande per kvm	kr	217	295	279	335

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	70 644 000	44 926 000	392 279	1 030 188	263 117
Reservering till yttre fond			112 290	-112 290	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				263 117	-263 117
Årets resultat					-191 750
Belopp vid årets utgång	70 644 000	44 926 000	504 569	1 181 015	-191 750

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 181 015
Årets resultat	-191 750
	<hr/>
	989 265

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	112 300
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-101 500
I ny räkning balanseras	978 465
	<hr/>
	989 265

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-191 750
Dispositioner	-10 800
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-202 550

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	515 369
---	---------

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 146 043	3 122 966
Övriga rörelseintäkter		41 556	0
Summa rörelseintäkter		3 187 599	3 122 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 471 821	-1 108 144
Periodiskt underhåll	4	-101 500	0
Övriga externa kostnader	5	-154 909	-154 245
Arvoden och personalkostnader	6	-84 097	-82 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 083 535	-1 083 535
Summa rörelsekostnader		-2 895 862	-2 428 471
Rörelseresultat		291 737	694 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 579	1 628
Räntekostnader		-485 066	-433 006
Summa finansiella poster		-483 487	-431 378
Resultat efter finansiella poster		-191 750	263 117
Årets resultat		-191 750	263 117
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-191 750	263 117
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		101 500	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-112 300	-112 290
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-202 550	150 827

Brf Tegelbruket 1 769630-3648			8(16)
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	154 493 636	155 577 171
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>154 493 636</u>	<u>155 577 171</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	830 030	1 037 537
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>830 030</u>	<u>1 037 537</u>
Summa anläggningstillgångar		155 323 666	156 614 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 315	2 383
Övriga fordringar	10	300 688	446 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 815	86 094
Klientmedel i SHB		704 603	933 910
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 037 421</u>	<u>1 468 879</u>
Summa omsättningstillgångar		1 037 421	1 468 879
Summa tillgångar		156 361 087	158 083 587

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

115 570 000
504 569

115 570 000
392 279

Summa bundet eget kapital

116 074 569

115 962 279

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

1 181 015
-191 750

1 030 188
263 117

Summa fritt eget kapital

989 265

1 293 305

Summa eget kapital

117 063 834

117 255 584

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

26 405 000

24 880 000

Summa långfristiga skulder

26 405 000

24 880 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

12 300 000

15 275 000

Leverantörsskulder

85 284

170 311

Skatteskulder

0

2 305

Övriga skulder

13

0

9 322

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

506 969

491 065

Summa kortfristiga skulder

12 892 253

15 948 003

Summa eget kapital och skulder

156 361 087

158 083 587

Kassaflödesanalys

2022-01-01 **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	291 737	694 495
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 083 535	1 083 535
Erhållen ränta	1 579	1 628
Erlagd ränta	-485 066	-433 006
	891 785	1 346 652
Ökning/minskning kundfordringar	1 068	11 126
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	201 083	-22 477
Ökning/minskning leverantörsskulder	-85 027	16 329
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	4 277	3 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 013 186	1 355 583
Investeringsverksamheten		
Återbetalning av investeringsmoms	207 507	207 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten	207 507	207 507
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 450 000	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 450 000	-1 550 000
Årets kassaflöde	-229 307	13 090
Likvida medel vid årets början	933 910	920 820
Likvida medel vid årets slut	704 603	933 910

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
Grindparti	15 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.

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	2 641 176	2 641 176
Hyror parkering	265 920	265 920
Vattenavgifter	61 372	66 552
Kabel-TV avgifter	134 640	134 640
Övriga intäkter	42 936	14 678
Brutto	<u>3 146 044</u>	<u>3 122 966</u>
Summa nettoomsättning	<u>3 146 044</u>	<u>3 122 966</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetskötsel	183 646	225 160
Reparationer, löpande underhåll	151 840	73 041
Elavgifter (exkl. el i garage)	144 405	133 152
Uppvärmning	200 740	183 398
Vatten och avlopp	138 490	120 231
Renhållning	84 734	86 880
Försäkringar	53 871	49 401
Avgift till GA*	305 828	53 523
Kabel-TV/Internet	130 052	129 217
Övriga fastighetskostnader	60 545	33 141
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 670	21 000
Summa driftskostnader	<u>1 471 821</u>	<u>1 108 144</u>

*El i garage (GA41): 20 095 kr.

Översyn, nödbel, dammbind m.m. (GA41): 216 889 kr.

Trädgårdssköt, snöröj m.m. (GA40): 68 844 kr.

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Stamspolning	57 750	0
OVK	43 750	0
Summa periodiskt underhåll	<u>101 500</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	17 858	0
Kontorsmaterial	1 690	1 019
Kommunikation	5 982	5 161
Revision	18 200	17 525
Föreningsmöten	4 779	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	60 978	58 455
Övriga förvaltningskostnader	15 095	10 818
Konsultarvoden	5 313	36 626
Övriga externa tjänster	25 014	24 642
Summa övriga externa kostnader	<u>154 909</u>	<u>154 246</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	72 450	71 400
Sociala kostnader	10 647	11 147
Kostnadsersättning	1 000	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>84 097</u>	<u>82 547</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	1 353	1 498
Övriga ränteintäkter	226	130
Summa finansiella intäkter	<u>1 579</u>	<u>1 628</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	128 738 742	128 738 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 738 742	128 738 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 871 484	-3 787 949
Årets avskrivningar	-1 083 535	-1 083 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 955 019	-4 871 484
Utgående planenligt värde	<u>122 783 723</u>	<u>123 867 258</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 709 913	31 709 913
Utgående planenligt värde	31 709 913	31 709 913
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>154 493 636</u>	<u>155 577 171</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 767 000	62 100 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	13 000 000
	<u>97 567 000</u>	<u>75 100 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	95 800 000	73 000 000
Lokaler	1 767 000	2 100 000
	<u>97 567 000</u>	<u>75 100 000</u>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Investeringsmoms	1 660 058	1 660 058
- Ackumulerat utbetalt	-622 521	-415 015
- Omklassificering kortfristig del	-207 507	-207 507
	<u>830 030</u>	<u>1 037 537</u>
Redovisat värde	<u>830 030</u>	<u>1 037 537</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	33 677	212 224
Skattefordringar (30 581 kr avser moms att få åter)	34 086	0
Övriga fordringar (vidarefakt, VV, kortfr inv.moms)	232 925	234 268
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>300 688</u>	<u>446 492</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,80	2024-03-29	13 825 000
Stadshypotek	1,06	2025-03-29	13 230 000
Stadshypotek	0,95	2023-03-29	11 650 000
Summa skulder till kreditinstitut			38 705 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 350 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-10 950 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			26 405 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			31 955 000

Not 12 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	46 430 000	46 430 000
Summa ställda säkerheter	<u>46 430 000</u>	<u>46 430 000</u>

Brf Tegelbruket 1
769630-3648

16(16)

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	0	6 942
Skulder till MBF	0	2 380
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>9 322</u>

Upplands Väsby den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Arvidsson
Ordförande

Eva Höglund

Harriet Kågren Masser

Göran Skelander

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

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Deltagare

HARRIET KÅGREN MASSER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-21 17:51:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HARRIET KÅGREN MASSER

Datum

Harriet Kågren Masser

Leveranskanal: E-post

EWA HÖGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-27 13:45:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA HÖGLUND

Datum

Ewa Höglund

Leveranskanal: E-post

GÖRAN SKELANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 07:32:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN SKELANDER

Datum

Göran Skelander

Leveranskanal: E-post

PETER ARVIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 06:46:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGE PETER ARVIDSSON

Datum

Peter Arvidsson

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-30 07:20:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 1, org.nr 769630-3648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 1 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 *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 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

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. Risker 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 1 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 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-30 07:19:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post