

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Tegelbruket 1

2019

ÅRSSTÄMMA

Härmed kallas till ordinarie stämma med
Bostadsrättsföreningen TEGELBRUKET 1

Tid: Måndagen den 1 juni 2020, kl. 18:30
Lokal: Utomhus på innergården Tegelbruket 1

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden, se bilaga 1.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Första beslutet av två avseende stadgeändring i § 9, enligt tidigare utdelat material.
Inga-Lill Anderssons motion angående app med styrelsens beslutsförslag, se bilaga 2.
18. Stämmans avslutande.

Efter mötets avslut ges information om Gemensamhetsanläggningar för Tegelbruket 1, 2 och 3

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Tegelbruket 1
Org nr 769630-3648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - tilläggsupplysningar | 10 |

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 2019-04-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|---------|
| Olle Sundin | Ledamot |
| Eva Höglund | Ledamot |
| Harriet Kågren Masser | Ledamot |
| Jukka Malinen | Ledamot |

| | |
|-----------------|-----------|
| Rolando Huaman | Suppleant |
| Göran Sandberg | Suppleant |
| Robert Afzelius | Suppleant |
| Eva Jonsson | Suppleant |

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-12.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Deloitte AB och Karita Afzelius som revisorssuppleant.

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

Till valbredningen valdes Susan Sundin och Birgitta Sandberg.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (46 500 kr) exkl sociala avgifter till styrelsen, att fördelas lika mellan medlemmarna.

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 32 parkeringsplatser, varav 32 i garage.

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

Gemensamhetsanläggning

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

Gemensamhetsanläggning GA1 (som delas med Tegelbruket 2 och Tegelbruket 3) omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inklusive belysning samt förgårdsmark.

Gemensamhetsanläggning GA2 (som delas med Tegelbruket 3) omfattar underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet kommer det att bildas servitut avseende balkonger.

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.

Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 714 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed 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. 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 ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB fr.o.m. den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har satt sig in i de omfattande avtal som har övertagits från JM. Under året har ett nytt avtal med JM Home upprättas för Teknisk förvaltning.
- Vidare har styrelsen också satt sig in i de ekonomiska frågeställningarna såsom föreningens intäkter och utgifter samt budget för 2020. Mot den bakgrunden kan styrelsen också bibehålla nuvarande avgifter för bostadsrättshavare även för 2020.
- Styrelsen har också engagerat sig i de inbrottsförsök samt mindre skadegörelse som förekommit.

- För att etablera en långsiktig och välfungerande förvaltning av gemensamma anläggningar med Tegelbruket 2 och 3 har planerats gemensam förvaltning. Vi avvaktar nu dels att dessa föreningar tar över förvaltning från JM och dels att den fastighetsbildning som krävs för gemensam förvaltning av respektive gemensamhetsanläggning (garage, gårdar och mellanlagring av dagvatten) vinner laga kraft (kan ta 1-2 år). Så skrev vi förra året. Vi har nu fått besked från Lantmäteriet att den gemensamma förvaltningen är fastställd från december 2019. Det betyder att Tegelbruket 1, 2 och 3 gemensamt ska förvalta garage innergårdar och dagvattenmagasin.
- Styrelsen har tillsammans med besiktningsmannen och JM deltagit i besiktningarna av dels bostadsrätterna och dels fastigheten som sådan under januari 2019.
- Styrelsen har också omsatt lån för ca 15 miljoner kronor av bostadsrättföreningens gemensamma lån, det har gjorts till en förmånlig räntenivå.
- Styrelsen har inrättat två MC - platser i garaget.
- Styrelsen har fastställt, i samband med flytt ska "flyttbesiktning" genomföras. Åtgärden avser att fastställa huruvida regelvidriga renoveringsåtgärder genomförts av bostadsrättshavare.
- Styrelsen har kommit överens med Tegelbruket 2 och 3 om att uppföra stängsel och grindar mot Bryggerivägen och Lergropsvägen. Syftet är att förbättra områdets skalskydd och begränsa möjligheten för obehöriga att vistas på våra innergårdar. Dessa bedöms att vara på plats under 2020.

EH

Flerårsöversikt

| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 3 161 111 | 3 110 092 | 2 307 966 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 411 115 | 411 872 | 393 326 |
| Soliditet | % | 73 | 72 | 71 |
| Likviditet | % | 58 | 53 | 47 |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt | kr | 678 | 678 | 509 |
| Låneskuld per totala kvm | kr | 11 503 | 11 863 | 12 224 |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm | kr | 45 | 73 | 44 |
| 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 | 84 218 | 309 108 | 411 872 |
| Reservering till yttre fond | | | 112 290 | -112 290 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | 0 | 0 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 411 872 | -411 872 |
| Årets resultat | | | | | <u>411 115</u> |
| Belopp vid årets utgång | 70 644 000 | 44 926 000 | 196 508 | 608 690 | 411 115 |

59
EH

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 608 690 |
| Årets resultat | 411 115 |
| | <hr/> |
| | 1 019 805 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 112 290 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -28 809 |
| I ny räkning balanseras | 936 324 |
| | <hr/> |
| | 1 019 805 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|------------------------------------|---------|
| Resultat enligt resultaträkning | 411 115 |
| Dispositioner | -83 481 |
| | <hr/> |
| Årets resultat efter dispositioner | 327 634 |

| | |
|---|---------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 279 989 |
|---|---------|


EH

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| | 1, 2 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 3 161 111 | 3 110 092 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 161 111 | 3 110 092 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -972 116 | -1 025 320 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -28 809 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -130 969 | -116 991 |
| Arvoden och personalkostnader | 7 | -97 841 | -39 435 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 093 027 | -1 085 751 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 322 762 | -2 267 497 |
| Rörelseresultat | | 838 349 | 842 595 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 1 125 | 1 038 |
| Räntekostnader | | -428 359 | -431 761 |
| Summa finansiella poster | | -427 234 | -430 723 |
| Resultat efter finansiella poster | | 411 115 | 411 872 |
| Årets resultat | | 411 115 | 411 872 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 411 115 | 411 872 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 28 809 | 0 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -112 290 | -112 290 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | 327 634 | 299 582 |

EH

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

158 501 097

160 371 873

Summa materiella anläggningstillgångar

158 501 097

160 371 873

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

777 749

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

777 749

0

Summa anläggningstillgångar

159 278 846

160 371 873

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

47

Övriga fordringar

10

49 595

30 138

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 527

75 458

Klientmedel i SHB

1 003 478

944 228

Summa kortfristiga fordringar

1 099 600

1 049 871

Summa omsättningstillgångar

1 099 600

1 049 871

Summa tillgångar

160 378 446

161 421 744

↪ Q
FH

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

115 570 000

115 570 000

Fond för yttre underhåll

196 508

84 218

Summa bundet eget kapital

115 766 508

115 654 218

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

608 689

309 108

Årets resultat

411 115

411 872

Summa fritt eget kapital

1 019 804

720 980

Summa eget kapital

116 786 312

116 375 198

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

41 705 000

43 055 000

Summa långfristiga skulder

41 705 000

43 055 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 350 000

1 350 000

Leverantörsskulder

97 815

221 894

Skatteskulder

4 005

2 276

Övriga skulder

13

5 400

450

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

429 914

416 926

Summa kortfristiga skulder

1 887 134

1 991 546

Summa eget kapital och skulder

160 378 446

161 421 744

EH

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 |
|---------|--------|

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.

Q ↗
EH

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 539 452 | 2 539 452 |
| Hyror parkering | 338 400 | 345 600 |
| Vattenavgifter | 80 188 | 80 662 |
| Kabel-TV avgifter | 134 640 | 134 640 |
| Driftskostnadsbidrag | 28 940 | 0 |
| * Övriga intäkter | 39 492 | 15 648 |
| Brutto | 3 161 112 | 3 116 002 |
| Hyresförluster vakanser parkering | 0 | -5 910 |
| Summa nettoomsättning | 3 161 112 | 3 110 092 |

* Intäkt från luftfilter och andrahandsuthyrning.

Not 4 Driftskostnader

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 181 715 | 131 440 |
| Reparationer, löpande underhåll | 19 482 | 46 128 |
| Elavgifter | 140 131 | 150 216 |
| Uppvärmning | 168 389 | 274 986 |
| Vatten och avlopp | 112 898 | 116 388 |
| Renhållning | 72 360 | 58 168 |
| Försäkringar | 45 512 | 26 422 |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 60 000 | 60 000 |
| Kabel-TV/Internet | 130 244 | 130 244 |
| Övriga fastighetskostnader | 20 385 | 12 768 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 21 000 | 18 560 |
| Summa driftskostnader | 972 116 | 1 025 320 |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Filter | 28 809 | 0 |
| Summa periodiskt underhåll | 28 809 | 0 |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier | 6 627 | 0 |
| Kontorsmaterial | 0 | 163 |
| Kommunikation | 2 578 | 2 578 |
| Porto | 360 | 230 |
| Revision | 25 625 | 7 500 |
| Föreningsmöten | 11 699 | 6 408 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 56 125 | 60 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 748 | 5 046 |
| Konsultarvoden | 0 | 11 185 |
| Övriga externa tjänster | 24 207 | 23 881 |
| Summa övriga externa kostnader | 130 969 | 116 991 |

Not 7 Arvoden och personalkostnader

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| *Arvode styrelse | 68 250 | 31 316 |
| Arvode övrigt | 1 | 0 |
| Sociala kostnader | 29 424 | 8 119 |
| Kostnadsersättning | 167 | 0 |
| Summa arvoden, personalkostnader | 97 842 | 39 435 |

* Avser 2018 års styrelsearvode.

Not 8 Finansiella intäkter

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 990 | 774 |
| Övriga ränteintäkter | 134 | 264 |
| Summa finansiella intäkter | 1 124 | 1 038 |

EH

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 130 290 087 | 130 290 087 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 130 290 087 | 130 290 087 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 628 127 | -542 376 |
| Årets avskrivningar | -1 093 027 | -1 085 751 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 721 154 | -1 628 127 |
| Utgående planenligt värde | <u>126 791 184</u> | <u>128 661 960</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>158 501 097</u> | <u>160 371 873</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 62 100 000 | 44 856 000 |
| Taxeringsvärde mark | 13 000 000 | 10 200 000 |
| | <u>75 100 000</u> | <u>55 056 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 73 000 000 | 53 200 000 |
| Lokaler | 2 100 000 | 1 856 000 |
| | <u>75 100 000</u> | <u>55 056 000</u> |

Not 10 Övriga fordringar

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Skattekontot | 16 548 | 650 |
| Övriga fordringar | 33 047 | 29 488 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>49 595</u> | <u>30 138</u> |

EH

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek | 1,16 | 2022-03-30 | 14 875 000 |
| Stadshypotek | 0,85 | 2020-03-30 | 14 430 000 |
| Stadshypotek | 0,95 | 2023-03-30 | 13 750 000 |
| Summa: | | | 43 055 000 |
| Avgår kortfristig del | | | -1 350 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 41 705 000 |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år | | | 36 305 000 |

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</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 | 46 430 000 | 46 430 000 |

5 0 EH

Not 13 Övriga skulder

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|---------------------|-------------------|
| Moms | 5 400 | 0 |
| Skulder till MBF | 0 | 450 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>5 400</u> | <u>450</u> |

Upplands Väsby 2020-04-20


Olle Sundin


Eva Höglund


Harriet Kågren Masser




Jukka Malinen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05.

Deloitte AB


Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Tegelbruket 1
organisationsnummer 769630-3648**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelbruket 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

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. 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, förfälskning, 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 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 Brf Tegelbruket 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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.

Umeå 2020-05-05

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag till medlemmar i styrelse, revision och valberedning för bostadsrättsföreningen Tegelbruket 1

Ordinarie ledamöter

| Ordinarie ledamöter | Telefon | E-post |
|-------------------------|---------------|--|
| Olle Sundin, ordförande | 070-891 61 75 | olle@sundinswe.com |
| Ewa Höglund | 072-740 40 15 | hoglund.ewa@gmail.com |
| Harriet Kågren Masser | 590 844 04 | harriet.kagren-masser@telia.com |
| Peter Arvidson | 070-305 12 92 | arvidson.carlsson@gmail.com |

Suppleanter

| | | |
|-----------------|---------------------------|--|
| Göran Sandberg | 070-657 09 35, 590 837 35 | goran.e.sandberg@gmail.com |
| Eva Jonsson | 070-714 33 75 | eva.k.jonsson@hotmail.com |
| Robert Afzelius | 073-708 01 15 | karo.afzelius@tele2.se |
| Shiler Amini | 073-627 98 58 | shileramini@hotmail.com |

Revision

Deloitte AB

Revisorsuppleant

| | | |
|-----------------|---------------|--|
| Karita Afzelius | 070-493 44 23 | karo.afzelius@tele2.se |
|-----------------|---------------|--|

Valberedning

| | | |
|-------------------|---------------------------|--|
| Susan Sundin | 070-876 61 65 | susan@sundinswe.com |
| Birgitta Sandberg | 073-089 98 18, 590 837 35 | sandberg.a.birgitta@gmail.com |

Samtliga väljs för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Bilaga 1

Arvoden BRF Tegelbruket 1

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta att arvodet till styrelsen ska vara 1,5 gånger prisbasbeloppet dvs. 70 950 kronor med tillägg för sociala kostnader, samt fördelas lika mellan styrelsemedlemmarna. Prisbasbeloppet per 2020 är fastställt till 47 300 kronor.

Styrelsen bostadsrättsföreningen Tegelbruket 1

Bilaga 2

Motion till Tegelbrukets årsstämma 2020-06-01 med styrelsen förslag till beslut

Motion till årsstämman 1 juni angående gratis-app som gör det enklare att informera mellan styrelsen och grannar

Boappa är en boendeapp som på ett enkelt och smidigt sätt når ut med information från styrelsen och låter dig samarbeta med dina grannar. Samarbete med grannar, kan t ex vara en fråga som, "Är det fler än jag som inte har internet"? Enklare att nå ut till alla än att knacka dörr. De flesta har mobiler och kan snabbare på det sättet få allas uppmärksamhet i föreningen.

Appen finns för både iPhone och Android, också som Webb-app.

Jag föreslår, att föreningen införskaffar Boappa, för att samla all information på ett ställe, och lättare kunna kommunicera med både grannar och styrelsen.

Upplands Väsby 2020-04-24

Inga-Lill Andersson

Tegelvägen 1A

Upplands Väsby

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen tackar Inga-Lill Andersson för det kreativa förslaget.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att uppmana styrelsen till följande:

- Att utreda och fastställa om app ska införas.
- Om så, vilken app som bäst motsvarar bostadsrättsföreningens behov.
- Samt att styrelsen, vid ett eventuell införande av "boende app" också fastställer rutiner för styrelseinformation på app samt eventuella uppdelningar eller kopplingar till styrelsens hemsida.

För Styrelsen i Tegelbruket 1

Olle Sundin

Ordförande

+46708916175

olle@sundinswe.com