

Brf Tegelbruket 1
Org nr 769630-3648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor

OS
HKM PA
EH

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 2020-06-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Olle Sundin	Ledamot
Eva Höglund	Ledamot
Harriet Kågren Masser	Ledamot
Peter Arvidsson	Ledamot
Göran Sandberg	Suppleant
Eva Jonsson	Suppleant
Robert Afzelius	Suppleant
Shiler Amini	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 (70 950 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.

HKM PA
RC EH

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

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 2020 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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Bostadslagenheterna 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 JM@Home avseende teknisk förvaltning.

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

Ekonomisk förvaltning

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

AKM PA
OS EH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under 2020. Sedan 1 mars har styrelsemötena hanterats genom telefonmöten.

Styrelsen kom överens med Tegelbruket 2 och 3 om att uppföra stängsel och grindar mot Bryggerivägen och Lergropsvägen under 2019. Syftet är att förbättra områdets skalskydd och begränsa möjligheten för obehöriga att vistas på våra innergårdar. Under 2020 har grindar och staket monterats.

- Styrelsen har genomfört en inventering och sammanställning av Tegelbruket 1:s samtliga avtal med externa leverantörer och har påbörjat översyn av avtalen med mål att minska nuvarande kostnader eller minska ökningen av kostnader.
- Reparation av garagevägg vid utfart samt förstärkning av densamma för att förhindra större framtida skador.
- Styrelsemedlemmar har biträtt bostadsrättshavare vid byte av filter till radiatorer. Styrelsen har inhandlat filter för samtliga bostadsrätthavare.
- Föreningens lån, ett av föreningens lån är omförhandlat och omplacerat med mycket förmånlig ränta. Övervakat utbyte av dörrar till garage och påtalat icke åtgärdade skador.
Minskat öppettid för garagedörrar.
- Nytt avtal med hissleverantören Kone.
Föreslagit stadgeändring, till årsstämman, för att kunna saxa styrelsemedlemmar så att kontinuitet kan säkras i styrelsen.
- Avtal med JM Home angående förvaltning av garage i samråd med Tegelbruket 3.
- Hanterat vattenskada hos brh som har förorsakat skada betong golv.
Efter motion från årsstämma implementerat BoAppa och också inbjudit medlemmar.
Flyttat p-plats MC 3 vilket innebär flytt av grind vid fläktanläggning i garage.
- Styrelsen har drivit några medlemmars garantiärenden mot JM.
- Garantireparation av garagets yttervägg mot nedre gården, vilket förväntas vara klart våren 2021.

OS AKM PR
EH

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018
Nettoomsättning	kr	3 021 844	3 161 111	3 110 092
Resultat efter finansiella poster	kr	206 154	411 115	411 872
Soliditet	%	73	73	72
Likviditet	%	72	58	53
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	678	678	678
Låneskuld per totala kvm	kr	11 142	11 503	11 863
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	48	45	73
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	70 644 000	44 926 000	196 508	608 690	411 115
Reservering till yttre fond			112 290	-112 290	
Ianspråktagande av yttre fond			-28 809	28 809	
Balansering av föregående års resultat				411 115	-411 115
Årets resultat					<u>206 154</u>
Belopp vid årets utgång	70 644 000	44 926 000	279 989	936 324	206 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	936 323
Årets resultat	206 154
	<u>1 142 477</u>

Styrelsen föreslår följande disposition	
Reservering till fond för yttre underhåll	112 290
I ny räkning balanseras	1 030 187
	<u>1 142 477</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas	
Resultat enligt resultaträkning	206 154
Dispositioner	-112 290
Årets resultat efter dispositioner	<u>93 864</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	392 279
---	---------

OS HKM PA EH

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 021 844	3 161 111
Summa rörelseintäkter		3 021 844	3 161 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 051 240	-972 116
Periodiskt underhåll	5	0	-28 809
Övriga externa kostnader	6	-130 707	-130 969
Arvoden och personalkostnader	7	-127 234	-97 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 066 795	-1 093 027
Summa rörelsekostnader		-2 375 976	-2 322 762
Rörelseresultat		645 868	838 349
Finansiella poster			
Räntentäkter och liknande resultatposter	8	1 896	1 125
Räntekostnader		-441 610	-428 359
Summa finansiella poster		-439 714	-427 234
Resultat efter finansiella poster		206 154	411 115
Årets resultat		206 154	411 115
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		206 154	411 115
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	28 809
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-112 290	-112 290
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		93 864	327 634

Brf Tegelbruket 1
769630-3648

7(14)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

156 660 706

158 501 097

Summa materiella anläggningstillgångar

156 660 706

158 501 097

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

1 245 044

777 749

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 245 044

777 749

Summa anläggningstillgångar

157 905 750

159 278 846

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

13 510

0

Övriga fordringar

432 124

49 595

Förutbetalda kostnader och upplupna intakter

77 984

46 527

Klientmedel i SHB

920 820

1 003 478

Summa kortfristiga fordringar

1 444 438

1 099 600

Summa omsättningstillgångar

1 444 438

1 099 600

Summa tillgångar

159 350 188

160 378 446

HKM
8 PA
EH

Brf Tegelbruket 1
769630-3648

8(14)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

115 570 000

115 570 000

279 989

196 508

Summa bundet eget kapital

115 849 989

115 766 508

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

936 324

608 689

206 154

411 115

Summa fritt eget kapital

1 142 478

1 019 804

Summa eget kapital

116 992 467

116 786 312

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

40 355 000

41 705 000

Summa långfristiga skulder

40 355 000

41 705 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 350 000

1 350 000

Leverantörsskulder

153 982

97 815

Skatteskulder

5 596

4 005

Övriga skulder

13

20 903

5 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

472 240

429 914

Summa kortfristiga skulder

2 002 721

1 887 134

Summa eget kapital och skulder

159 350 188

160 378 446

HKM
OS PA
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 linjar (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 balansomsättning.

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

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.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 4,0 % fr.o.m. 2021-01-01.

HKM
01 PA
EH

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 539 452	2 539 452
Hyror parkering	265 920	338 400
Vattenavgifter	70 884	80 188
Kabel-TV avgifter	134 640	134 640
Driftskostnadsbidrag (Redovisas numer i not 4)	0	28 940
Övriga intäkter	10 948	39 492
Brutto	3 021 844	3 161 112
Summa nettoomsättning	3 021 844	3 161 112

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	222 767	181 715
Reparationer, löpande underhåll	56 920	19 482
Elavgifter (fg.år ingick el GA)	121 974	140 131
Uppvärmning	180 974	168 389
Vatten och avlopp	126 629	112 898
Renhållning	73 694	72 360
Försäkringar	40 681	45 512
Avgift till GA (1 år inkl el garage 13 748 kr)	54 338	60 000
Kabel-TV/Internet	131 585	130 244
Ovriga fastighetskostnader	20 678	20 385
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 000	21 000
Summa driftskostnader	1 051 240	972 116

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Filter	0	28 809
Summa periodiskt underhåll	0	28 809

HMM PA
EH

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyra av lokal	700	0
Förbrukningsinventarier	0	6 627
Kontorsmaterial	350	0
Kommunikation	3 568	2 578
Porto	0	360
Revision	13 375	25 625
Föreningsmöten	0	11 699
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 104	56 125
Övriga förvaltningskostnader	2 058	3 748
Konsultarvoden	34 550	0
Övriga externa tjänster	20 002	24 207
Summa övriga externa kostnader	130 707	130 969

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
*Arvode styrelse	111 869	68 250
Arvode övrigt	0	1
Sociala kostnader	15 365	29 424
Kostnadsersättning	0	167
Summa arvoden, personalkostnader	127 234	97 842

* Fg år avser 2018 års styrelsearvode

2020 utbetalades 71 252 kr avseende 2019

-30 333 kr avser återförd reservring från 2019.

Slutligen har 70 950 kr reserverats som ej utbetalt för 2020

Denna justering i periodisering är gjord så att endast årets kostnad ska ligga här framöver, vilket gör det lättare för intressenten att följa reservering mot utbetalning

Not 8 Finansiella intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ranteintäkt klientmedel i SHB	1 804	990
Övriga ränteintäkter	92	134
Summa finansiella intäkter	1 896	1 124

25
HKM PA
ETH

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 512 338	130 290 087
Inköp/Aktiveringar (Grindparti)	108 713	0
Omklassificering	-882 309	-777 749
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 738 742	129 512 338
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 721 154	-1 628 127
Årets avskrivningar	-1 066 795	-1 093 027
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 787 949	-2 721 154
Utgående planenligt värde	<u>124 950 793</u>	<u>126 791 184</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>156 660 706</u>	<u>158 501 097</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 100 000	62 100 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
	<hr/>	<hr/>
	75 100 000	75 100 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	2 100 000	2 100 000
	<hr/>	<hr/>
	75 100 000	75 100 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekotot	190 814	16 548
Övriga fordringar (vidarefakt, VV, kortfr inv moms)	241 310	33 047
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>432 124</u>	<u>49 595</u>

HKM PA EH

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Räntan är

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>bunden t.o m</u>	<u>vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,16	2022-03-29	14 625 000
Stadshypotek	1,06	2025-03-29	14 030 000
Stadshypotek	0,95	2023-03-29	13 050 000
Summa skulder till kreditinstitut			41 705 000
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			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			40 355 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			34 955 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämför l i g a sakerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	46 430 000	46 430 000
Summa ställda säkerheter	46 430 000	46 430 000

B
HKM PA
EH

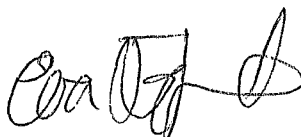
Not 13 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	20 903	5 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>20 903</u>	<u>5 400</u>

Upplands Vasby 2021 - 05 - 07



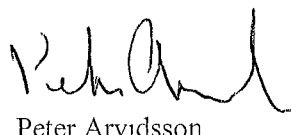
Olle Sundin



Eva Höglund



Harriet Kågren Masser



Peter Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 19.

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 2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 den 19 maj 2021

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor