

Brf Tegelbruket 1
Org nr 769630-3648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 2021-06-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Olle Sundin	Ordförande	2023	Avflyttad, ersatt av Peter Arvidsson
Eva Höglund	Ledamot	2023	
Harriet Kågren Masser	Ledamot	2022	
Peter Arvidsson	Ledamot	2022	
Göran Sandberg	Suppleant	2022	
Eva Jonsson	Suppleant	2022	
Göran Skelander	Suppleant	2022	
Shiler Amini	Suppleant	2022	Avgått

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

På ordinarie föreningsstämma 2020-06-01 togs det första beslutet om antagande av nya stadgar. På ordinarie föreningsstämma 2021-06-16 togs det andra beslutet om antagande av nya stadgar. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-09-08.

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

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

Till valbredningen valdes Susan Sundin och Nina Zetterlund.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (71 400 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.

Under räkenskapsåret har tretton 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 höja årsavgifterna med 4% för år 2021. Under året 2021 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.

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 tillsvidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under 2021. Samtliga möten har hanterats genom telefonmöten förutom årsmötet.

Föreningen har slutit avtal för den tekniska förvaltningen med Renew Service AB, Upplands Väsby.

Föreningen har även slutit avtal med Väsby lås, Upplands Väsby för hantering av föreningens nycklar.

Gemensahetsanläggningen GA 40, vår gemensamma gård, har för skötsel av gården slutit avtal med Roslagsträdgård AB i Norrtälje.

Stämman beslutade att byta revisor till PwC i Västerås.

Styrelsen har inhandlat filter till samtliga radiatorer i medlemmarnas lägenheter. Kostnaden för filtren debiteras medlemmarna på avin för januari 2022.

Förslaget till budget godkändes på novembermötet, vilket innebär att ingen höjning av avgifterna kommer ske för år 2022. Budgeten innehåller även medel avsatta till skötsel av den gemensamma innergården.

Appen BoAppa är uppsagd. Föreningen kommer att satsa på att kommunicera med medlemmarna via insamlade mejladresser.

Föreningen har gjort en extraamortering på föreningens lån med kr 200 000. Likviden kommer från återbetalningen av del av garagemomsen för år 2019 och 2020.

Styrelsen har tillsammans med besiktningsman och JMs representant besiktigat åtgärdade anmärkningar upptäckta vid garantibesiktning 5 år. Återstående fel skall vara åtgärdade senast 2022-02-28.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 122 966	3 021 844	3 161 111
Resultat efter finansiella poster	kr	263 117	206 154	411 115
Soliditet	%	74	73	73
Likviditet	%	73	72	58
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	706	678	678
Låneskuld per totala kvm	kr	10 728	11 142	11 503
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	49	48	45
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	279 989	936 324	206 154
Reservering till yttre fond			112 290	-112 290	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				206 154	-206 154
Årets resultat					<u>263 117</u>
Belopp vid årets utgång	70 644 000	44 926 000	392 279	1 030 188	263 117

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 030 188
Årets resultat	263 117
	<hr/>
	1 293 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	112 290
I ny räkning balanseras	1 181 015
	<hr/>
	1 293 305

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	263 117
Dispositioner	-112 290
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	150 827
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	504 569
---	---------

Resultaträkning

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

3 122 966

3 021 844

Summa rörelseintäkter

3 122 966

3 021 844

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-1 108 144

-1 051 240

Periodiskt underhåll

4

0

0

Övriga externa kostnader

5

-154 245

-130 707

Arvoden och personalkostnader

6

-82 547

-127 234

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 083 535

-1 066 795

Summa rörelsekostnader

-2 428 471

-2 375 976

Rörelseresultat

694 495

645 868

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

1 628

1 896

Räntekostnader

-433 006

-441 610

Summa finansiella poster

-431 378

-439 714

Resultat efter finansiella poster

263 117

206 154

Årets resultat

263 117

206 154

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

263 117

206 154

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-112 290

-112 290

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

150 827

93 864

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

155 577 171

156 660 706

Summa materiella anläggningstillgångar

155 577 171

156 660 706

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

9

1 037 537

1 245 044

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 037 537

1 245 044

Summa anläggningstillgångar

156 614 708

157 905 750

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 383

13 510

Övriga fordringar

10

446 492

432 124

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

86 094

77 984

Klientmedel i SHB

933 910

920 820

Summa kortfristiga fordringar

1 468 879

1 444 438

Summa omsättningstillgångar

1 468 879

1 444 438

Summa tillgångar

158 083 587

159 350 188

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

115 570 000
392 279

115 570 000
279 989

Summa bundet eget kapital

115 962 279

115 849 989

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

1 030 188
263 117

936 324
206 154

Summa fritt eget kapital

1 293 305

1 142 478

Summa eget kapital

117 255 584

116 992 467

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

24 880 000

40 355 000

Summa långfristiga skulder

24 880 000

40 355 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

15 275 000

1 350 000

Leverantörsskulder

170 311

153 982

Skatteskulder

2 305

5 596

Övriga skulder

13

9 322

20 903

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

491 065

472 240

Summa kortfristiga skulder

15 948 003

2 002 721

Summa eget kapital och skulder

158 083 587

159 350 188

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).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 641 176	2 539 452
Hyror parkering	265 920	265 920
Vattenavgifter	66 552	70 884
Kabel-TV avgifter	134 640	134 640
Övriga intäkter	14 678	10 948
Brutto	3 122 966	3 021 844
Summa nettoomsättning	<u>3 122 966</u>	<u>3 021 844</u>

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	225 160	222 767
Reparationer, löpande underhåll	73 041	56 920
Elavgifter (exkl. el i garage)	133 152	121 974
Uppvärmning	183 398	180 974
Vatten och avlopp	120 231	126 629
Renhållning	86 880	73 694
Försäkringar	49 401	40 681
Avgift till GA (inkl. el garage 17 538 kr)	53 523	54 338
Kabel-TV/Internet	129 217	131 585
Övriga fastighetskostnader	33 141	20 678
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 000	21 000
Summa driftskostnader	<u>1 108 144</u>	<u>1 051 240</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyra av lokal	0	700
Kontorsmaterial	1 019	350
Kommunikation	5 161	3 568
Revision	17 525	13 375
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 455	56 104
Övriga förvaltningskostnader	10 818	2 058
Konsultarvoden*	36 626	34 550
Övriga externa tjänster	24 642	20 002
Summa övriga externa kostnader	154 246	130 707

*Avser till största del entreprenadbesiktning.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Arvode styrelse*	71 400	111 869
Sociala kostnader	11 147	15 365
Summa arvoden, personalkostnader	82 547	127 234

*År 2020 utbetalades 71 252 kr avseende år 2019, -30 333 kr avser återförd reservering avseende år 2019 slutligen reserverades 70 590 kr för ej utbetalt arvode år 2020.

År 2021 ligger det, enligt stämman beslutade, styrelsearvodet.

Not 7 Finansiella intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 498	1 804
Övriga ränteintäkter	130	92
Summa finansiella intäkter	1 628	1 896

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	128 738 742	129 512 338
Inköp/Aktiveringar (Grindparti)	0	108 713
Omklassificering	0	-882 309
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 738 742	128 738 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 787 949	-2 721 154
Årets avskrivningar	-1 083 535	-1 066 795
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 871 484	-3 787 949
Utgående planenligt värde	<u>123 867 258</u>	<u>124 950 793</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>155 577 171</u>	<u>156 660 706</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 9 Andra långfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Investeringsmoms	1 660 058	1 660 058
- Ackumulerat utbetalt	-415 015	-207 507
- Omklassificering kortfristig del	-207 507	-207 507
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 037 537</u>	<u>1 245 044</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	212 224	190 814
Övriga fordringar (vidarefakt, VV, kortfr inv.moms)	234 268	241 310
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>446 492</u>	<u>432 124</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	1,16	2022-03-29	14 175 000
Stadshypotek	1,06	2025-03-29	13 630 000
Stadshypotek	0,95	2023-03-29	12 350 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 155 000
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			-13 925 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			24 880 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			33 405 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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

15(15)

Not 13 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	6 942	20 903
Skulder till MBF	2 380	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>9 322</u>	<u>20 903</u>

Upplands Väsby den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Arvidsson
Ordförande

Eva Höglund

Harriet Kågren Masser

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

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Deltagare

PETER ARVIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGE PETER ARVIDSSON

Peter Arvidsson

brftegelbruket01@gmail.com

2022-03-24 09:58:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

EWA HÖGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA HÖGLUND

Ewa Höglund

hoglund.ewa@gmail.com

2022-03-24 11:41:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HARRIET KÅGREN MASSER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HARRIET KÅGREN MASSER

Harriet Kågren Masser

harriet.kagren-masser@telia.com

2022-03-24 19:45:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

AnnChristin Eriksson

annchristin.eriksson@pwc.com

2022-03-28 07:15:19 UTC

Datum

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 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 2021 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

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

AnnChristin Eriksson

annchristin.eriksson@pwc.com

2022-03-28 07:15:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post