

Brf Tegelbruket 1
Org nr 769630-3648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Tegelbruket 1 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. 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.

Föreningens fastighet

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.

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.

Föreningen kommer från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningarna debiteras en särskild årlig ersättning om 40 000 kronor respektive 20 000 kr inklusive moms för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration, i enlighet med paragraf sju angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

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. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

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 2018 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. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning. Avtalet gäller till närmaste månadsskifte två år efter godkänd slutbesiktning; d.v.s. t.o.m. 31 mars 2019.

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

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 350 000 kronor (675 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har sex (20) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att fyra (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelsen har haft som ambition att sätta sig in i de omfattande avtal som har ärvts av JM.

Avtalen har varierat längd några upp till fem år. I samband med analys av avtalen förefaller det sannolikt att flera av avtalen kan bli dyrare. Det kan i så fall kräva en höjning av avgifterna för bostadsrätterna för 2020.

Vidare har styrelsen också satt sig in i de ekonomiska frågeställningarna såsom föreningens intäkter och utgifter samt budget för 2019.

Föreningens styrelse har också engagerat sig i övertagande av hemsida från JM, samt sätta upp administrativa rutiner för styrelsen.

Styrelsen har också engagerat sig i de inbrottsförsök samt mindre skadegörelse som förekommit.

För att etablera en långsiktig och väl fungerande förvaltning av Tegelbruket 1 kommer ett samarbete att krävas med Tegelbruket 2 och 3. 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).

Styrelsen har förberett sig för de kommande besiktningarna av dels bostadsrätterna och dels fastigheten som sådant som genomfördes under januari 2019.

Styrelsen har också förberett sig för omplacering av ungefär en tredjedel av bostadsrättsföreningens gemensamma lån, vilka ska hanteras under våren 2019.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 84 (83).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 19 april 2018 haft följande sammansättning:

Olle Sundin	Ledamot	Ordförande
Eva Höglund	Ledamot	
Amin Sahampour	Ledamot	
Jukka Malinen	Ledamot	
William Kleifelt (avgång)	Ledamot	
Harriet Kågren Masser	Suppleant	
Göran Sandberg	Suppleant	
Hassan Tabrizi	Suppleant	
Eva Jonsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Erik Örde, Kurt Stener, Ulf Åstrand och Lars-Eric Wilson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit nio (fem) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Anders Linné	

Karita Afzelius och Sara Tabrizi	Suppleant
Föreningsvalda	

Valberedning

Birgitta Sandberg	Sammankallande
Susan Sundin	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juli 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	412	393
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 086</u>	<u>542</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 498	935
Årets amorteringar tkr	<u>-1 350</u>	<u>-675</u>
Årets likvidöverskott tkr	148	260

Nyckeltal

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	3 110	2 308
Resultat efter finansiella poster	tkr	412	393
Soliditet	%	72	71
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	42 846	43 136
Lån per kvm boarea	kr	11 863	12 224
Genomsnittlig skuldränta	%	0,97	0,96
Fastighetens belåningsgrad	%	28	28

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	70 644 000	44 926 000	-	-	393 326
Disposition av föregående års resultat			84 218	309 108	-393 326
Årets resultat					<u>411 872</u>
Belopp vid årets utgång	70 644 000	44 926 000	84 218	309 108	411 872

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	309 108
Årets resultat	411 872
	<hr style="border: none; border-top: 1px solid black; width: 80%; margin: 0 auto;"/>

Totalt	720 980
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	112 290
Balanseras i ny räkning	608 690
	<hr style="border: none; border-top: 1px solid black; width: 80%; margin: 0 auto;"/>

Totalt	720 980
--------	---------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 110 092	2 307 966
Summa rörelseintäkter		3 110 092	2 307 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 025 320	-624 049
Övriga externa kostnader	4	-116 991	-397 761
Personalkostnader	5	-39 435	-19 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 085 751	-542 376
Summa rörelsekostnader		-2 267 497	-1 584 116
Rörelseresultat		842 595	723 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 038	967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 761	-331 491
Summa finansiella poster		-430 723	-330 524
Resultat efter finansiella poster		411 872	393 326
Årets resultat		411 872	393 326

Resultaträkningen för jämförelseår 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från 1 april 2017 tom. 31 december 2017.

Brf Tegelbruken 1
769630-3648

8(15)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

160 371 873

161 457 624

Summa materiella anläggningstillgångar

160 371 873

161 457 624

Summa anläggningstillgångar

160 371 873

161 457 624

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

29 535

30 954

Övriga fordringar

9

944 878

919 932

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 458

39 634

Summa kortfristiga fordringar

1 049 871

990 520

Summa omsättningstillgångar

1 049 871

990 520

Summa tillgångar

161 421 744

162 448 144

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 570 000	115 570 000
Fond för yttre underhåll		84 218	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>115 654 218</u>	<u>115 570 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		309 108	0
Årets resultat		411 872	393 326
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>720 980</u>	<u>393 326</u>
Summa eget kapital		116 375 198	115 963 326
		—	—
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	43 055 000	44 405 000
Summa långfristiga skulder		43 055 000	44 405 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	1 350 000	1 350 000
Leverantörsskulder		221 894	91 917
Skatteskulder		2 276	176 800
Övriga skulder	11	450	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416 926	461 101
Summa kortfristiga skulder		1 991 546	2 079 818
Summa eget kapital och skulder		161 421 744	162 448 144

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna 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
---------	--------

Övrigt

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 539 452	1 904 589
Hyror parkering	345 600	259 200
Vattenavgifter	80 662	52 188
Telefoni, bredband, TV	134 640	100 518
Övriga intäkter	15 648	10 000
Brutto	3 116 002	2 326 495
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-9 709
Hyresförluster vakanser parkering	-5 910	-8 820
Summa nettoomsättning	<u>3 110 092</u>	<u>2 307 966</u>

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	131 440	97 500
Reparationer, löpande underhåll	46 128	12 977
Elavgifter	150 216	86 658
Uppvärmning	274 986	162 903
Vatten och avlopp	116 388	72 676
Renhållning	58 168	46 803
Försäkringar	26 422	16 905
Avgift till gemensamhetsanläggning	60 000	30 000
IT-kommunikation & TV	130 244	97 627
Övriga fastighetskostnader	12 768	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 560	0
Summa driftskostnader	<u>1 025 320</u>	<u>624 049</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	331 249
Kontorsmaterial	163	0
Kommunikation	2 578	332
Porto	230	0
Revision	7 500	9 000
Föreningsmöten	6 408	6 250
Ekonomisk och administrativ förvaltning	60 000	45 000
Övriga förvaltningskostnader	5 046	1 035
Konsultarvoden	11 185	0
Övriga externa tjänster	23 881	4 895
Summa övriga externa kostnader	<u>116 991</u>	<u>397 761</u>

Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	31 316	14 267
Sociala kostnader	8 119	5 663
Summa arvoden, personalkostnader	<u>39 435</u>	<u>19 930</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	774	874
Övriga ränteintäkter	264	93
Summa finansiella intäkter	<u>1 038</u>	<u>967</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130 290 087	0
Omklassificering	0	130 290 087
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 290 087	130 290 087
Ingående ackumulerade avskrivningar	-542 376	0
Årets avskrivningar	-1 085 751	-542 376
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 628 127	-542 376
Utgående planenligt värde	<u>128 661 960</u>	<u>129 747 711</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 709 913	0
Omklassificering	0	31 709 913
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	31 709 913	31 709 913
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>160 371 873</u>	<u>161 457 624</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad under nyuppförande	44 856 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
	<hr/>	<hr/>
	55 056 000	44 200 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder under nyuppförande	53 200 000	44 200 000
Lokaler	1 856 000	0
	<hr/>	<hr/>
	55 056 000	44 200 000

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	46 430 000	46 430 000
Summa ställda säkerheter	46 430 000	46 430 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	650	176 800
Fordran Entreprenör	0	7 889
Klientmedelskonto hos förvaltare	944 228	735 243
Summa övriga kortfristiga fordringar	944 878	919 932

Not 10 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	2022-03-30	15 375 000
Stadshypotek	0,85	2020-03-30	15 230 000
Stadshypotek	0,85	2019-03-30	15 150 000
Summa:			44 405 000
Avgår kortfristig del			-1 350 000
Summa skulder till kreditinstitut			43 055 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			37 655 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skulder till MBF	450	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>450</u>	<u>0</u>

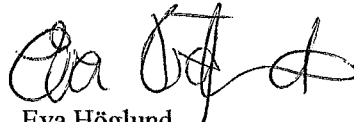
Upplands Väsby 2019-03-07



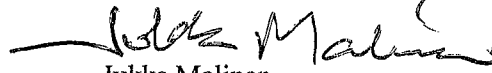
Olle Sundin
Ordförande



Amin Sahampour
Ledamot



Eva Höglund
Ledamot



Jukka Malinen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-15.

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 15 mars 2019

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor