

**Brf Tegelbruket 3**  
**Org nr 769634-8403**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

12 AB  
133 CM

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen för Brf Tegelbruket 3 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. 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.

Mot bakgrund av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 59 (60).

#### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sten-Christer Sjörin	Ordförande	2021
Sol-Britt Smeds Bolinder	Ledamot	2021
Gisela Malmgren	Ledamot	2021
Robert Jeppsson	Ledamot	2021
Åsa Back	Ledamot	2021
Tomas Johansson	Suppleant	2021
Magnifique Harushimana	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### *Revisorer*

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Deloitte AB, Niklas Malmgren som ordinarie revisor med Sara Andersson som revisorssuppleant.

#### *Valberedning*

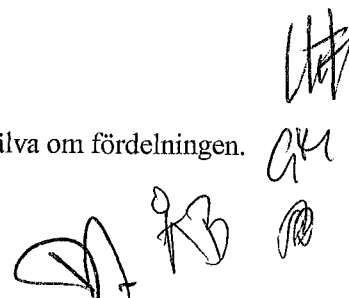
Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Filip Olsson (sammankallande) och Xiaping Li.

#### *Föreningens stadgar*

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2017.

#### *Styrelsearvode*

Föreningsstämman reserverade 66 000 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.



### ***Föreningens fastighet***

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:613 i Upplands Väsby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 44 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 399 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 29 parkeringsplatser varav 29 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### ***Gemensamma utrymmen***

I fastigheten finns tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar samt utrymmen för källsortering av sopor. I fastigheten finns också cykelförråd, barnvagns-/rullstolsförråd, fastighetsförråd samt städtrum.

### ***Gemensamhetsanläggning***

Under år 2019 bildades, av Länsstyrelsen, tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med Vilunda 1:614 (Brf Tegelbruket 1) samt Vilunda 1:164 (Brf Tegelbruket 2).

Gemensamhetsanläggning GA40 (som delas med Tegelbruket 1 och Tegelbruket 2) omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inkl. belysning och förgårdsmark.

Gemensamhetsanläggning GA41 (som delas med Tegelbruket 1) och GA42 (som delas med Tegelbruket 2) omfattar underjordiskt garage inkl. nedfart samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

### ***Väsentliga servitut***

I föreningens fastighet finns upplåtet två servitut avseende rätt att anlägga, använda och underhålla balkonger samt rätt att underhålla bostadsbyggnad och fasad.

### ***Fastighetens underhållsbehov***

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> 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.

Inför år 2020 höjdes årsavgifterna exklusive Triple Play (som varit oförändrade) och varmvatten (som debiteras efter förbrukning) med 1,0 procent. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) har således varit 721 kr/ m<sup>2</sup>.

### ***Föreningens skattemässiga status***

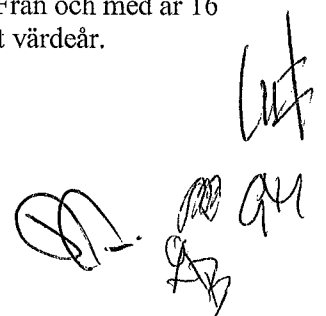
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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***

Byggnaderna färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnaden har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.



### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har avtal med Renew Service AB om teknisk förvaltning av byggnad samt snöskottning av innergård och runt fastighetens yttersida.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med MBF, Västerås om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 900 000 kr (900 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 00.

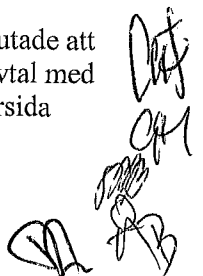
#### *Överlåtelser och andrahandsupplåtelser*

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att tre (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen för Brf Tegelbruket 3 avger härmed följande verksamhetsberättelse. Under 2020 har ett antal aktiviteter genomförts utöver det som omnämns i årsredovisningen för 2020.

- Under året har den nya styrelsen som tillträdde den 16 juni 2020 haft 8 styrelsemöten under 2020 och 5 styrelsemöten under 2021.
- Styrelsen har arbetat med att slutföra en motion som tillstyrktes på föreningsstämman 2019:
  - Under 2019 byttes huvudsäkringar för 18 lägenheter och under 2020 ytterligare 6 lägenheter som registrerades hos elnätsleverantören EON.
- Föreningen har under 2020 godkänt 2 balkonger för inglasning och fått ett interimistiskt beslut av kommunen efter besiktning av kontrollansvarig. Totalt har 18 medlemmar således glasat in balkongerna.
- Styrelsen bytte portkod till entréer och soprum i juni 2020. Styrelsen avser att byta kod var 6:e månad.
- Under 2020 har arbetet med att sätta upp grindar från Bryggerigatan och Lergropsvägen mot innergården tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och Brf Tegelbruket 2 slutförts. Dessa grindar har monterats under 2020. Styrelsen avsatte kr 150 000 i budget 2020 för ändamålet.
- Efter sommaren 2020 har tillgängligheten till innergården starkt begränsats p g a garantiarbeten med läckage till garagen, GA41 och GA42. Uppgrävningen av innergården slutförs under våren 2021 med plattläggning och plantering av nya växter.  
Utbyte av de växter som finns med i åtgärdslistan efter garantibesiktningen slutförs under våren 2021.
- Styrelsen har under sommaren 2020 utrett förutsättningarna för nytt avtal för teknisk förvaltning byggnad. Fyra leverantörer inkom med offerter och styrelsen beslöt enhälligt att välja Renew Service AB. Beslutet meddelades och stämades av med Brf Tegelbruket 1 och 2 då föreningarna framöver planerar att samordna förvaltningen.
- Under året upphörde avtalet om teknisk förvaltning av innergård med JM och styrelsen beslutade att tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och Brf Tegelbruket 2 att avvakta förhandling av nya avtal med nya leverantörer. Dock har ett avtal om snöskottning av innergård och runt fastighetens yttersida upprättats med Renew Service AB.



- Golvet i garaget, GA41, har sopats och en ny plats för MC upprättats för Brf Tegelbruket 3.
- Golvet i garaget, GA42, sopats och försetts med ett nytt ytskikt.
- Styrelsen har under 2020 införskaffat 150 ersättningsfilter till de medlemmar som önskar byta ventilationsfilter vid elementen. Filtren ska bytas vartannat år och däremellan dammsugas var 6:e månad för att behålla sin effektivitet.
- Garantin för alla lägenheter inom Brf Tegelbruket 3 gick ut per 26 oktober 2020 och garantibesiktning har genomförts i alla lägenheter utom en. Åtgärder av restpunkter kommer att slutföras under våren 2021. Allmänna utrymmen ingår i garantibesiktningen. Felanmälan under garantiår 3-5 görs endast av styrelseledamöter direkt till kundservice på JM. Detta gäller all utrustning som har 5 års garanti, tex värmecentral, ventilation, hissar och lampor i trapphusen och i källaren.
- Inför julen har en julgran med belysning införskaffats och satts upp på innergården tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och Brf Tegelbruket 2.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

#### Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen	tkr	246	259	36
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	tkr	<u>1 016</u>	<u>1 016</u>	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar	tkr	1 262	1 275	36
Årets amorteringar	tkr	<u>-900</u>	<u>-900</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott	tkr	115	375	36

#### Nyckeltal

Nettoomsättning	kr	2 838 533	2 846 694	228 275
Resultat efter finansiella poster	kr	246 159	259 021	36 498
Soliditet	%	78	78	77
Likviditet	%	86	56	30
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	687	680	57
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	53 918	54 217	54 516
Låneskuld per totala kvm	kr	11 828	12 093	12 358
Genomsnittlig skuldranta	%	1,01	1,00	0,08
Fastighetens belåningsgrad	%	22	22	23
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	49	62	8

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Chf  
AB

### 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	85 290 000	58 005 000	8 498	28 000	259 021
Reservering till yttre fond			101 970	-101 970	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				259 021	-259 021
Årets resultat					<u>246 159</u>
Belopp vid årets utgång	85 290 000	58 005 000	110 468	185 051	246 159

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	185 051
Årets resultat	246 159
	<u>431 210</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	101 970
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	329 240
	<u>431 210</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	246 159
Dispositioner	-101 970
	<u>144 189</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 212 438

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature at the top right.  
Below it, the initials "MAB" are written in a circle.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 838 533	2 846 694
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 838 533</b>	<b>2 846 694</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-977 216	-969 458
Övriga externa kostnader	5	-95 185	-86 896
Arvoden och personalkostnader	6	-79 474	-104 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 037 619	-1 015 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 189 494</b>	<b>-2 177 141</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>649 039</b>	<b>669 553</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 192	0
Räntekostnader		-406 072	-410 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 880</b>	<b>-410 532</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>246 159</b>	<b>259 021</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>246 159</b>	<b>259 021</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		246 159	259 021
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-101 970	-101 970
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>144 189</b>	<b>157 051</b>


  
 Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including what appears to be 'AK', 'FB', and 'AM'.

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	183 268 240	184 284 116
Inventarier, verktyg och installationer	9	86 971	0

<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>183 355 211</u>	<u>184 284 116</u>
---	--	--------------------	--------------------

**Summa anläggningstillgångar**

**183 355 211**

**184 284 116**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1	10 075
Övriga fordringar	10	35 416	7 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 237	65 082
Klientmedel i SHB		1 247 480	0

<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 318 134</u>	<u>82 308</u>
--------------------------------------	--	------------------	---------------

*Kassa och bank*

Kassa och Bank		0	545 637
----------------	--	---	---------

<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>545 637</u>
-----------------------------	--	----------	----------------

**Summa omsättningstillgångar**

**1 318 134**

**627 945**

**Summa tillgångar**

**184 673 345**

**184 912 061**



**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

143 295 000

143 295 000

Fond för yttre underhåll

110 468

8 498

*Summa bundet eget kapital*

143 405 468

143 303 498

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

185 051

28 000

Årets resultat

246 159

259 021

*Summa fritt eget kapital*

431 210

287 021

**Summa eget kapital**

**143 836 678**

**143 590 519**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

26 000 000

40 205 000

**Summa långfristiga skulder**

**26 000 000**

**40 205 000**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

14 205 000

900 000

Leverantörsskulder

149 812

6 266

Skatteskulder

20 300

19 280

Övriga skulder

13

1 180

6 438

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

460 375

184 558

**Summa kortfristiga skulder**


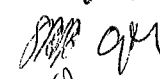

**14 836 667**

**1 116 542**

**Summa eget kapital och skulder**

**184 673 345**

**184 912 061**

*Handwritten signatures and initials:*  
  
  


## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Grindparti	5 år

#### 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).

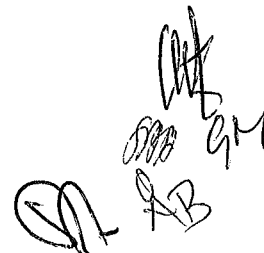
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

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

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen för Brf Tegelbruket 3 avger härmed följande verksamhetsplan för 2021 vars aktiviteter även finns med i årsredovisningen för 2020:

- Styrelsen beslutade att inför 2021 låta hyresavgiften vara oförändrad eftersom ekonomin i föreningen bedöms som god av styrelsen samt vår ekonomiska förvaltare (jmf den ekonomiska planen där 2 % höjning noterats). Två ledamöter reserverade sig dock i beslutet.
- Under 2021 kommer ytterligare ett lån att placeras om per den 2021-12-01 om 13 705 000 kr.
- Styrelsen räknar med att skriva av fastighetens värde i balansräkningen enligt plan 2021, amortera lån på föreningens byggnader väsentligt över den ekonomiska planen samt att avsätta medel enligt plan för framtida underhåll av fastigheten.
- Genomföra besiktningar av byggnad inkl. värmecentral, ventilationsrum och el- centraler för att aktivt avhjälpa fel och brister inom garantitiden.
- Delägarskapsstyrningen för våra gemensamhetsanläggningar, GA40, GA41 och GA42, fortsätter under 2021 tillsammans med Brf Tegelbruket 1 o Brf Tegelbruket 2.
- Aktivt följa hur Väsbyhems byggnation av Åhusen längs Lergropsvägen fortlöper m.h.t. bygglovshandlingar. Eventuella skador/sprickor som uppkommit i föreningens byggnad under byggnationen kommer att åtgärdas efter besiktning då byggnationen av Åhusen färdigställts.
- Stödja medlemsinitiativ att komma med förslag på hur cykelförråden i Tegelvägen 1D och Lergropsvägen 4 kan utvecklas för medlemmarnas trevnad.
- Ge fortsatt stöd till de medlemmar som önskar byta från 20A till 16A huvudsäkring.



- Utreda hur Systematiskt Brandskyddsarbete ska göras för fastigheten och besluta om hur ett eventuellt förbättringsprogram ska genomföras.
- En Underhållsplan för fastigheten som hanterar 30 år från byggnadens färdigställande, ska skapas.
- Godkänna tillkommande önskemål från medlemmarna angående balkonginglasning samt upprätta avtal med varje medlem om detta.
- Godkänna tillkommande önskemål från medlemmarna angående uppförande av staket mot innergård samt upprätta avtal med varje medlem om detta.
- Organisera ett arrangemang för medlemmarna på innergården så snart reglerna för Covid-19 tillåter samt utreda huruvida en gemensam städdag ska införas årligen.

### Upplýsingar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 334 816	2 311 618
Hyror parkering	313 200	301 650
Vattenavgifter	61 017	61 244
Övriga hyresintäkter	0	9 307
Kabel-TV avgifter	116 160	116 160
Driftskostnadsbidrag	0	36 276
Övriga intäkter	13 790	10 439
<b>Brutto</b>	<b>2 838 983</b>	<b>2 846 694</b>
Hyresförluster vakanser parkering	-450	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 838 533</u></b>	<b><u>2 846 694</u></b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	168 549	268 750
Reparationer, löpande underhåll	64 025	879
Elavgifter	126 986	164 898
Uppvärmning	167 277	211 271
Vatten och avlopp	118 964	96 495
Renhållning	75 113	75 465
Försäkringar	19 663	19 002
Avgift till gemensamhetsanläggning	64 418	0
Kabel-TV/Internet	135 747	102 995
Övriga fastighetskostnader	17 194	10 423
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 280	19 280
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>977 216</u></b>	<b><u>969 458</u></b>

*[Handwritten signatures and initials]*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	856	2 230
Kontorsmaterial	1 727	0
Kommunikation	1 990	0
Porto	220	0
Revision	23 500	1 625
Föreningsmöten	0	7 150
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 624	56 990
Övriga förvaltningskostnader	5 144	2 239
Konsultarvoden	0	10 876
Övriga externa tjänster	17 124	5 786
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>95 185</u></b>	<b><u>86 896</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	65 340	81 715
Sociala kostnader	13 739	23 188
Kostnadsersättning	396	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>79 475</u></b>	<b><u>104 903</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 502	0
Övriga ränteintäkter	690	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>3 192</u></b>	<b><u>0</u></b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Caf  
PAB  
PAB

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 905 135	121 905 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 905 135	121 905 135
Årets avskrivningar	-1 015 876	-1 015 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 015 876	-1 015 884
Utgående planenligt värde	<u>119 873 375</u>	<u>120 889 251</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 394 865	63 394 865
Utgående planenligt värde	63 394 865	63 394 865
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>183 268 240</u></b>	<b><u>184 284 116</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 928 000	55 928 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	<u>67 728 000</u>	<u>67 728 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	65 800 000	65 800 000
Lokaler	1 928 000	1 928 000
	<u>67 728 000</u>	<u>67 728 000</u>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar (brytskydd)	108 714	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 714	0
Årets avskrivningar	-21 743	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 743	0
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>86 971</u></b>	<b><u>0</u></b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	3	0
Övriga fordringar - Fordran entreprenör	7 151	7 151
Övriga fordringar - Varmvattenavgifter	28 262	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>35 416</u></b>	<b><u>7 151</u></b>

**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	0,89	2021-12-01	13 505 000
Stadshypotek	1,23	2023-12-01	13 050 000
Stadshypotek	0,86	2022-12-01	13 650 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 205 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-900 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 305 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			26 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 705 000

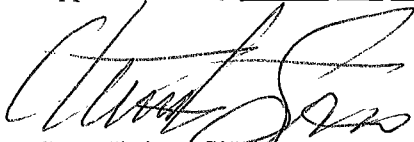
**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

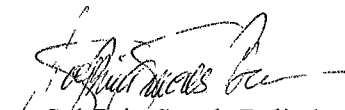
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 005 000	42 005 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>42 005 000</u></b>	<b><u>42 005 000</u></b>


**Not 13 Övriga skulder**

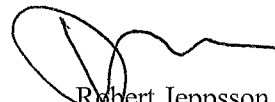
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalens källskatt	0	6 438
Skulder till MBF	1 180	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>1 180</u></b>	<b><u>6 438</u></b>

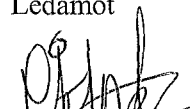
Upplands Väsby 2021-04-22

  
Sten-Christer Sjörrin  
Ordförande

  
Sol-Britt Smeds Bolinder  
Ledamot /

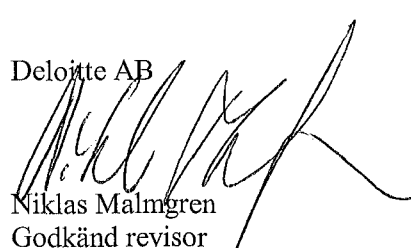
  
Gisela Malmgren  
Ledamot

  
Robert Jeppsson  
Ledamot

  
Åsa Back  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30.

Deloitte AB

  
Niklas Malmgren  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3  
organisationsnummer 769634-8403

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,



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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

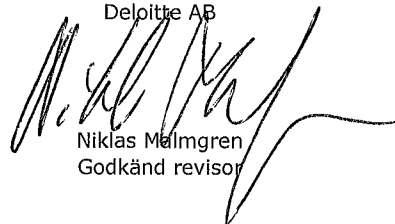
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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, viktiga 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.

Östersund den 30 april 2021

Deloitte AB



Niklas Malmgren  
Godkänd revisor