Brf Tegelbruket 2
Org nr 769631-8851

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmant 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 Foreningen 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 Vasby kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning.

		Vald till stämman
Mikael Windefalk	Ordförande	2021
Anna-Lena Edwinson	Ledamot	2021
Lucas Lövgren	Ledamot	2021
Saud Babacic	Ledamot	2021
Georg Silfversward	Ledamot	2021
Margreth Korpe	Suppleant	2021
Jan Strömberg	Suppleant	2021
Birgitta Tsaraptsanis	Suppleant	2021
Anders Blomqvist	Suppleant	2021

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

Till revisor för tiden intill dess nasta ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PWC)

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

Till valbredningen valdes Vasilios Tsarapatsanis

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp (94 600 kr) exkl sociala avgifter till styrelsen, att fördelas efter nedlagt arbete av styrelsen

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:614 i Upplands Väsby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 620 m2 och fyra lokaler med en total lokalarea om ca 313 m2. Föreningen disponerar över 46 parkeringsplatser i garage.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har under året tecknat en gemensam tilläggsförsäkring hos Trygg-Hansa med ett bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter (medlemmarna behover därmed ej ha boträttstilläg i den privata försäkringen).

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktiga i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Vilunda 1:164 (Brf Tegelbruket 1) och Vilunda 1:613 (Tegelbruket 3)
Gemensamhetsanläggning GA1 (som delas med Tegelbruket 1 och Tegelbruket 3) omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inklusive belysning samt förgårdsmark.
Gemensamhetsanlaggning GA3 (som delas med Tegelbruket 3) omfattar underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart.

Väsentliga servitut
Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende tillträde för underhåll av fasad/byggnad
Erforderliga servitut till förmån för föreningens fastighet finns även avseende dränerings- och dagvattenledningar inklusive brunnar

Föreningens lokaler
Kontrakten på föreningens lokaler loper enligt följande

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²/platser	Löptid t o.m
Rashid Fatholla	frisörsalong	nej	050	2021-10-30
Nantiya Phanampan fr.o.m. 2021-04-01				
K4 Naprapati	rehabverksamhet	nej	099	2023-11-30
Fastighetsförmedling				
Sigtuna AB	kontor/butik	nej	105	2023-10-30
Linda Beauty Salon	frisör/skönhetssalong	nej	059	2023-12-30

Foreningens skattemässiga status
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999.1229), dvs föreningen är 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. Den har åsatts värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t o m värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 50 kr/m² boarea och lokalarea 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.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond
Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 683 kr/m².

Teknisk förvaltning
Föreningen har hat ett med av JM AB om tekniska förvaltning som gällde tom 29 mars 2020. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning och hiss service. Föreningen har ett avtal med JM@Home AB för att sköta förvaltningen av fastigheten samt för GA42 Garaget. Avtalen gäller från 2020-04-

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltare fr.o m den 1 januari 2019 är Mälardalens BostadsrättsFörvaltning AB.

Föreningens långfristiga lån
Byggnadskreditivet löstes i sin helhet den 14 mars 2018.

Under året har föreningen amorterat 1500 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket ar mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid -19 har under våren påverkat våra lokalhyresgäster negativt. De har hört av sig och haft problem att kunna betala sin hyra. Foreningen beslutade då att ge 25% hyresnedsättning på grundhyran under andra kvartalet 2020. Föreningen har fått bidrag från Länsstyrelsen för detta i december. Vilket delvis täcker kostnaden

Under sommaren noterades det att regnvatten från den nedre gården trängt in kallarplanet i huset som står söder om den nedre gården och att det berört lägenhetsförråd. Det konstaterades att det saknas fuktisolering under jordytan utefter nästan hela den södra samt även utefter den östra väggen. Under hösten frilades marken utefter de båda väggarna för att kunna komma åt för att fuktisolera dem Arbetet tog en paus före jul och planeras att färdigställas under våren 2021, detta inklusive återplantering av växter på nedre gården.

Under sommaren genomförde Vilunda GA-42 - dammbindning av golven i hela garaget med flera lager bindningsvätska för att minska kvantiteten damm i utrymmet Innan dess gjordes en storstädning av garaget.

- Vilunda GA40 tecknade ett avtal med Renew Service för att sköta snöskottningen på gården Avtalet gäller från 2020-11-01 är på ett år och med 3 månaders uppsägningstid.
- Under hosten påbörjades arbetet med att byta ut låssystemet i fastighetens yttre skalskydd Samtliga entrédörrar förses med ett "tagsystem". Samtidigt uppgraderas portarna med porttelefon
- Sedan 1 december 2020 hyr föreningen ut garaget till MBF Parkerings AB, detta för att möjliggora återbäring av investeringsmoms på anskaffningskostnaden

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018
Nettoomsättning	kr	4 301 908	4 320 222	3 593 085
Resultat efter finansiella poster	kr	257 340	337 196	443 210
Soliditet	%	74	74	73
Likviditet	%	56	57	57
Årsavgift per kvm bostadsratt	kr	650	650	541
Låneskuld per totala kvm	kr	12 529	12 833	13 137
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	79	88	59

For nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	111 144 000	65 801 000	115 000	328 210	337 196
Reservering till yttre fond			231 600	-231 600	
Ianspråktagande av yttre fond			-56 250	56 250	
Balansering av föregående års resultat				337 196	-337 196
Årets resultat					257 340
Belopp vid årets utgång	111 144 000	65 801 000	290 350	490 056	257 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	490 056
Årets resultat	257 340
	747 396

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	231 600
I ny räkning balanseras	515 796
	747 396

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	257 340
Dispositioner	-231 600
Årets resultat efter dispositioner	25 740
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	521 950

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 301 908	4 320 222
Summa rörelseintäkter		**4 301 908**	**4 320 222**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 516 256	-1 406 584
Periodiskt underhåll	4	0	-56 250
Övriga externa kostnader	5	-101 865	-134 364
Arvoden och personalkostnader	6	-115 669	-89 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 454 715	-1 445 778
Summa rörelsekostnader		**-3 188 505**	**-3 132 859**
Rörelseresultat		***1 113 403***	***1 187 363***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 837	4 240
Räntekostnader		-860 900	-854 407
Summa finansiella poster		**-856 063**	**-850 167**
Resultat efter finansiella poster		***257 340***	***337 196***
Årets resultat		***257 340***	***337 196***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	257 340	337 196
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	56 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-231 600	-231 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**25 740**	**161 846**

Balansräkning	**Not**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	239 047 775	240 353 590
Inventarier, verktyg och installationer	9	192 893	207 731
Summa materiella anläggningstillgångar		*239 240 668*	*240 561 321*
Summa anläggningstillgångar		**239 240 668**	**240 561 321**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		84 068	6 704
Övriga fordringar	10	71 548	65 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 387	68 651
Klientmedel i SHB		1 003 528	1 218 900
Summa kortfristiga fordringar		*1 240 531*	*1 359 900*
Summa omsättningstillgångar		**1 240 531**	**1 359 900**
Summa tillgångar		**240 481 199**	**241 921 221**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		176 945 000	176 945 000
Fond för yttre underhåll		290 350	115 000
Summa bundet eget kapital		*177 235 350*	*177 060 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		490 055	328 210
Årets resultat		257 340	337 196
Summa fritt eget kapital		*747 395*	*665 406*
Summa eget kapital		**177 982 745**	**177 725 406**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	40 200 000	61 805 000
Summa långfristiga skulder		**40 200 000**	**61 805 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 605 000	1 500 000
Leverantörsskulder		179 970	155 864
Skatteskulder		21 962	14 897
Övriga skulder	13	57 792	313 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 730	406 899
Summa kortfristiga skulder		**22 298 454**	**2 390 815**
Summa eget kapital och skulder		**240 481 199**	**241 921 221**

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
Kameraövervakning	15 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 000 768	3 000 768
Hyror lokaler	563 300	556 560
Hyror parkering	456 468	475 920
Vattenavgifter	85 833	96 571
Kabel-TV avgifter	155 760	155 760
Övriga hyrestillägg	41 868	44 220
Övriga intäkter	31 952	8 216
Brutto	4 335 949	4 338 015
Hyresförluster vakanser lokaler	-34 041	-17 793
Summa nettoomsättning	**4 301 908**	**4 320 222**

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	228 904	165 623
Reparationer, löpande underhåll	57 511	38 974
Elavgifter	152 648	122 946
Uppvärmning	389 901	433 477
Vatten och avlopp	165 437	159 641
Renhållning	120 743	121 313
Försäkringar	34 432	30 404
Avgift till gemensamhetsanlaggning	69 415	80 000
Kabel-TV/Internet	162 230	157 569
Övriga fastighetskostnader	64 645	26 248
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 390	70 390
Summa driftskostnader	**1 516 256**	**1 406 585**

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Installation värmepump	0	56 250
Summa periodiskt underhåll	**0**	**56 250**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyra av lokal	900	0
Förbrukningsinventarier	0	27 455
Kontorsmaterial	0	929
Kommunikation	5 725	2 487
Porto	0	209
Indrivning	1 313	0
Revision	11 950	16 125
Foreningsmöten	0	9 395
Ekonomisk och administrativ förvaltning	60 728	60 750
Ovriga förvaltningskostnader	3 833	1 585
Konsultarvoden	0	7 144
Övriga externa tjänster	17 417	8 285
Summa övriga externa kostnader	**101 866**	**134 364**

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	94 604	69 753
Sociala kostnader	21 065	20 130
Summa arvoden, personalkostnader	**115 669**	**89 883**

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Räntеintäkt klientmedel i SHB	3 829	3 826
Övriga räntеintäkter	1 007	414
Summa finansiella intäkter	**4 836**	**4 240**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	171 712 797	171 712 797
Grindparti	134 062	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 846 859	171 712 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 146 410	-715 470
Årets avskrivningar	-1 439 877	-1 430 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 586 287	-2 146 410
Utgående planenligt värde	168 260 572	169 566 387
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 787 203	70 787 203
Utgående planenligt värde	70 787 203	70 787 203
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**239 047 775**	**240 353 590**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 400 000	80 400 000
Taxeringsvärde mark	16 639 000	16 639 000
	97 039 000	97 039 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	7 039 000	7 039 000
	97 039 000	97 039 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	222 569	0
Inköp Kameraövervakning	0	222 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 569	222 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 838	0
Årets avskrivningar	-14 838	-14 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 676	-14 838
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**192 893**	**207 731**

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	71 548	65 645
Summa övriga kortfristiga fordringar	**71 548**	**65 645**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	Lånebelopp vid årets utgång
SEB	1,22	2024-03-27	20 350 000
SEB	1,19	2021-03-27	20 605 000
SEB	1,70	2023-03-27	20 850 000

Summa skulder till kreditinstitut	61 805 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-1 500 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande rakenskapsår	-20 105 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	40 200 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	54 305 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	65 555 000	65 555 000
Summa ställda säkerheter	**65 555 000**	**65 555 000**

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	4 692	0
Personalens källskatt	0	20 925
Sociala avgifter	0	20 130
Deponerade medel	53 100	272 100
Summa övriga kortfristiga skulder	**57 792**	**313 155**

Upplands Väsby 2021-05-05

Mikael Windefalk
Ordförande

Anna-Lena Edwinson

Lucas Lövgren

Saud Babacic

Georg Silfverswärd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12.

Öhrlings pricewaterhousecoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 2, org.nr 769631-8851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrattsforeningen Tegelbruket 2 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprattats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla vasentliga avseenden rattvisande bild av foreningens finansiella stallning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat for året enligt årsredovisningslagen. Forvaltningsberattelsen ar forenlig med årsredovisningens ovriga delar.

Vi tillstyrker darfor att foreningsstamman faststaller resultaträkningen och balansrakningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfort revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi ar oberoende i forhållande till foreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillrackliga och andamålsenliga som grund for våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lamnat en revisionsberattelse daterad 6 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret for att årsredovisningen upprättas och att den ger en rattvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även for den interna kontroll som den bedomer är nodvändig for att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen for bedomningen av foreningens formåga att fortsatta verksamheten. Den upplyser, nar så är tillämpligt, om forhållanden som kan påverka förmågan att fortsatta verksamheten och att anvanda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillampas 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 vasentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lamna en revisionsberattelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hog grad av sakerhet, men är ingen garanti for att en revision som utfors 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 vasentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan forvantas påverka de ekonomiska beslut som anvandare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA anvander vi professionellt omdome och har en professionellt skeptisk installning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedomer vi riskerna for väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utfor granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhamtar revisionsbevis som ar tillräckliga och andamålsenliga for att utgora en grund for våra uttalanden. Risken for att inte upptacka en vasentlig felaktighet till följd av oegentligheter är hogre an for en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, forfalskning, avsiktliga utelamnanden, felaktig information eller åsidosattande av intern kontroll.

fe

- 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 2 för år 2020 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 betraffande 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 betraffande 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 betraffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och darmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedoma om förslaget är förenligt med bostadsrattslagen

Rimlig sakerhet är en hog grad av sakerhet, men ingen garanti for att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptacka åtgarder eller forsummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte ar förenligt med bostadsrattslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige anvander vi professionellt omdome och har en professionellt skeptisk installning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig framst på revisionen av rakenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utfors baseras på vår professionella bedomning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebar att vi fokuserar granskningen på sådana åtgarder, områden och förhållanden som är väsentliga for verksamheten och dar avsteg och overtradelser skulle ha sarskild betydelse for föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra forhållanden som ar relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag for vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner betraffande foreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är forenligt med bostadsrättslagen

Västerås den 12 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor