

Brf Tegelbacken i Uppsala
Org nr 769628-4665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Tegelbacken i Uppsala får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - noter | 8 |

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

mi NK
NK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Librobäck 11:7 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 84 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 839 m². Föreningen disponerar över 62 parkeringsplatser varav 62 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA Gata tillsammans med del av Librobäck 11:4 (Brf Smedjebackarna 1). Gemensamhetsanläggning omfattar gata samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 5 000 kronor inkl. moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl. administration, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

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.

ML
MK
MK



Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 31 juli 2018. Från och med 1 augusti 2018 är det UBC som är föreningens tekniska förvaltare och Städgruppen i Uppsala AB som är föreningens lokalvårdare.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 300 000 kronor (2 300 000 kr). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Under året har elva (10) bostadsrätter överlåtits.

Vid ordinarie föreningsstämma togs enhälligt det andra beslut av två om nya stadgar.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 29 maj 2018 haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|----------------------|------------|-------------------|
| Andreas Skjöldebrand | Ordförande | 2020-2019 |
| Monica Ferneryd | Ledamot | 2020-2019 |
| Marcus Lindvall | Ledamot | 2020-2019 |
| Stefan Bergström | Ledamot | 2020-2019 |
| Martin Karlsson | Ledamot | 2020-2019 |
| Anna-Karin Jansson | Suppleant | 2019 |
| Mats Eriksson | Suppleant | 2019 |
| Sandra Georgiev | Suppleant | 2019 |
| Lars Gejpel | Suppleant | 2019 |

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

Styrelsen har under året hållit 13 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Ordinarie

ML WK
ML WK

Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Suppleant

Valberedning

Gustav Kullander Sammankallande
Alexander Riis

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2018.

Flerårsöversikt

| | | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 5 618 068 | 5 655 071 | 2 663 865 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 484 842 | 769 484 | 289 943 |
| Soliditet | % | 73 | 72 | 71 |
| Likviditet | % | 67 | 59 | 54 |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt | kr | 662 | 662 | 276 |
| Låneskuld per totala kvm | kr | 11 202 | 11 538 | 11 874 |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm | kr | 65 | 59 | 21 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

| | <u>Inbetalda insatser</u> | <u>Upplåtelse- avgifter</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 123 603 000 | 82 397 000 | 85 490 | 204 453 | 769 484 |
| Reservering till yttre fond | | | 205 170 | -205 170 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 769 484 | -769 484 |
| Årets resultat | | | | | <u>484 842</u> |
| Belopp vid årets utgång | 123 603 000 | 82 397 000 | 290 660 | 768 767 | 484 842 |

RESULTATDISPOSITION


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat | 768 768 |
| Årets resultat | 484 842 |
| Totalt | <u>1 253 610</u> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) | 205 170 |
| Balanseras i ny räkning | 1 048 440 |
| Totalt | <u>1 253 610</u> |

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 | 5 618 068 | 5 655 071 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 618 068 | 5 655 071 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 878 605 | -1 676 475 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -188 842 | -125 805 |
| Personalkostnader | 5 | -119 590 | -87 263 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 722 630 | -1 722 630 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 909 667 | -3 612 173 |
| Rörelseresultat | | 1 708 401 | 2 042 898 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 2 652 | 5 037 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 226 211 | -1 278 451 |
| Summa finansiella poster | | -1 223 559 | -1 273 414 |
| Resultat efter finansiella poster | | 484 842 | 769 484 |
| Årets resultat | | 484 842 | 769 484 |



Brf Tegelbacken i Uppsala
769628-4665

6(12)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

283 524 082

285 246 712

Summa materiella anläggningstillgångar

283 524 082

285 246 712

Summa anläggningstillgångar

283 524 082

285 246 712

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

0

145

1 741 145

2 197 626

34 503

60 204

Summa kortfristiga fordringar

1 775 648

2 257 975

Kassa och bank

Kassa och bank

13 321

13 321

Summa kassa och bank

13 321

13 321

Summa omsättningstillgångar

1 788 969

2 271 296

Summa tillgångar

285 313 051

287 518 008

Brf Tegelbacken i Uppsala
769628-4665

7(12)

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 206 000 000 | 206 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 290 660 | 85 490 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>206 290 660</u> | <u>206 085 490</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 768 768 | 204 454 |
| Årets resultat | | 484 842 | 769 484 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>1 253 610</u> | <u>973 938</u> |
| Summa eget kapital | | 207 544 270 | 207 059 428 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 10 | 75 108 333 | 76 608 333 |
| Summa långfristiga skulder | | 75 108 333 | 76 608 333 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 10 | 1 500 000 | 2 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 54 105 | 73 688 |
| Skatteskulder | | 2 | 338 508 |
| Övriga skulder | 11 | 115 688 | 178 822 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 990 653 | 959 229 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 660 448 | 3 850 247 |
| Summa eget kapital och skulder | | 285 313 051 | 287 518 008 |

NOTER

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01 <u>-2017-12-31</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 530 216 | 4 530 216 |
| Hyror garage och parkering | 744 000 | 744 000 |
| Vattenavgifter | 127 087 | 131 654 |
| Telefoni, bredband, TV | 221 760 | 221 760 |
| Övriga intäkter | 2 005 | 1 600 |
| Återförda reserveringar | 0 | 25 841 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Brutto | 5 625 068 | 5 655 071 |
| Hysesförluster vakanser garage | -7 000 | 0 |
| Summa nettoomsättning | <u>5 618 068</u> | <u>5 655 071</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01 <u>-2017-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 344 488 | 360 000 |
| Reparationer, löpande underhåll | 103 983 | 29 644 |
| Elavgifter | 280 011 | 270 997 |
| Uppvärmning | 441 755 | 403 561 |
| Vatten och avlopp | 193 049 | 176 914 |
| Renhållning | 198 442 | 143 744 |
| Försäkringar | 30 486 | 29 742 |
| IT-kommunikation & TV | 218 400 | 218 352 |
| Övriga fastighetskostnader | 24 470 | 0 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 43 520 | 43 520 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa driftskostnader | <u>1 878 604</u> | <u>1 676 474</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01 <u>-2017-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Förbrukningsinventarier | 12 110 | 0 |
| Kontorsmaterial | 79 | 0 |
| Kommunikation | 0 | 1 194 |
| Porto | 140 | 0 |
| Revision | 15 625 | 13 125 |
| Föreningsmöten | 4 522 | 0 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 88 750 | 100 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 900 | 851 |
| Övriga externa tjänster | 66 716 | 10 635 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa övriga externa kostnader | 188 842 | 125 805 |

MLL
MLL
MLL
MLL
MLL

Not 5 Personalkostnader

| | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01 <u>-2017-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Arvode styrelse | 91 000 | 63 750 |
| Sociala kostnader | 28 590 | 23 513 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>119 590</u> | <u>87 263</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 | 2 511 | 4 948 |
| Övriga ränteintäkter | 141 | 89 |
| Summa finansiella intäkter | <u>2 652</u> | <u>5 037</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 206 715 614 | 206 715 614 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 206 715 614 | 206 715 614 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 153 288 | -430 658 |
| Årets avskrivningar | -1 722 630 | -1 722 630 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 875 918 | -2 153 288 |
| Utgående planenligt värde | <u>202 839 696</u> | <u>204 562 326</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 80 684 386 | 80 684 386 |
| Utgående planenligt värde | 80 684 386 | 80 684 386 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>283 524 082</u> | <u>285 246 712</u> |

ML
15
KAW
Bj

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärdets fördelning | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 116 352 000 | 116 352 000 |
| Taxeringsvärde mark | 39 000 000 | 39 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 155 352 000 | 155 352 000 |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 151 000 000 | 151 000 000 |
| Lokaler | 4 352 000 | 4 352 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 155 352 000 | 155 352 000 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 81 400 000 | 81 400 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa ställda säkerheter | 81 400 000 | 81 400 000 |

Not 9 Övriga fordringar

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Skattekontot | 44 308 | 324 000 |
| Upplupna vattenavgifter | 54 202 | 53 695 |
| Övriga fordringar | 38 952 | 6 000 |
| Klientmedelskonto hos förvaltare | 1 603 683 | 1 813 931 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | 1 741 145 | 2 197 626 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

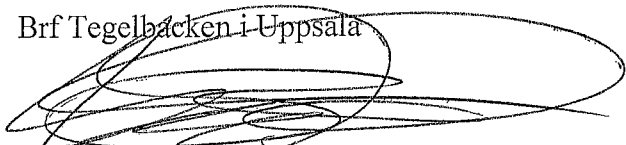
| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek | 0,85 | 2021-06-30 | 13 988 333 |
| Stadshypotek | 1,16 | 2020-06-30 | 15 655 000 |
| Stadshypotek | 1,46 | 2022-06-30 | 15 655 000 |
| Stadshypotek | 1,85 | 2024-06-30 | 15 655 000 |
| Stadshypotek | 2,40 | 2026-06-30 | 15 655 000 |
| Summa: | | | 76 608 333 |
| Avgår kortfristig del | | | -1 500 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 75 108 333 |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år | | | 69 108 333 |

Not 11 Övriga skulder

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Skuld Entreprenör | 54 588 | 178 822 |
| Skulder till MBF | 1 100 | 0 |
| Deponerade medel | 60 000 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>115 688</u> | <u>178 822</u> |

Uppsala 2019 - 05 - 06

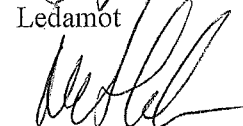
Brf Tegelbacken i Uppsala



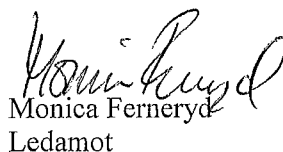
Andreas Skjöldebrand
Ordförande



Stefan Bergström
Ledamot



Martin Karlsson
Ledamot



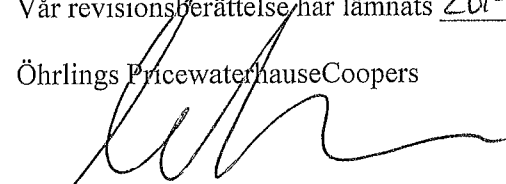
Monica Ferneryd
Ledamot



Marcus Lindvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 09.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Eriksson AnnChristin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala, org.nr 769628-4665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala för år 2018.

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 forenlig 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

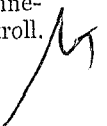
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 revisionssed 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 bedomer 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. Risken 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 utelamnanden, 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 inhamtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osakerhetsfaktor 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 osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fasta uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhamtas 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 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 Tegelbacken i Uppsala för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 inhamtat 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 stallning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelagenheter. 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 angelagenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhamta 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Vasterås den 9 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AnnChristin Eriksson', written over the typed name.

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor