

Brf Tegelbruket 3
Org nr 769634-8403

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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

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. Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Åke Lind	Ordförande	2024
Johan Munkestam	Ledamot	2024
Magnifique Harushimana	Ledamot	2024
Thomas Johansson	Ledamot	2024
Therese Edvall	Ledamot	2024
Robert Jeppsson	Suppleant	2024
Pernilla Sund	Suppleant	2024
Martin Åsell	Suppleant	2024

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

Föreningens styrelse har sitt säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län.

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

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Deloitte AB.

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Kjell-Ove Blomqvist.

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-05-30.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 88 000 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 m². Föreningen disponerar över 29 garageplatser (749 m²).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Nybyggnadsår och värdeår 2018. Bostadslägenheterna är fr.o.m. värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår med 1% fr.o.m. värdeåret.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

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

Föreningen är delaktig i 3 st gemensamhetsanläggningar, GA:40, GA41 och GA:42, tillsammans med Vilunda 1:614 (Brf Tegelbruket 1) samt Vilunda 1:164 (Brf Tegelbruket 2). Förvaltning sker genom delägarförvaltning.

GA40 omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inkl. belysning och förgårdsmark. Delas med Brf Tegelbruket 1 och 2. Andelstal är 44/154.

GA41 omfattar underjordiskt garage inkl. nedfart samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Delas med Brf Tegelbruket 1. Andelstal är 18/50.

GA42 omfattar underjordiskt garage inkl. nedfart samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Delas med Brf Tegelbruket 2. Andelstal är 11/57.

Föreningen har kontrakt med MBF Parkerings AB enligt följande avseende garagen:

Verksamhet	Momspliktig	Platser
Garageplatser	Ja	29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av föreningens garageplatser.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram t.o.m. år 2068.

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.

Föreningens skattemässiga status

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut, 66 st.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Renew Service AB om teknisk förvaltning av byggnad samt snöskottning och skötsel av trädgård med Lövhagen Mark & Trädgård AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalensbostadsrättsförvaltning (MBF), om ekonomisk och administrativ förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 900 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna för bostadsrätterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2023-01-01.
- Ett av föreningens lån, 11 850 000 kr räntejusterades 2023-12-01. Ny ränta de kommande tre åren är 4,18%. Styrelsen har valt att minska den fasta amorteringstakten inför kommande år från 2% till 1% på lånen, på MBF:s inrådan, för att minska kassautflöde under kommande period.
- Styrelsen gjorde en förnyelse av avtal med Elis textil Entré-mattor då detta avtal löpte med det gamla företaget, som blev uppköpt av Elis.
- Under året har en balkong glasats in. Således har 22 medlemmar valt att glasa in balkong(er).
- En lägenhet har haft en vattenskada från kylskåp. Skadan är besiktad, dokumenterad och åtgärdad.
- Arbetet inom 5 års garantin för medlemmars lägenheter har påbörjats och de medlemmarna med garantifel har JM påbörjat att åtgärda, kommer slutföras i Jan - Feb 2024.
- En egen trivseldag för våra egna medlemmar ordnades samt två gemensamma städ- och trivseldagar tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och 2 genomfördes under året. I samband med första advent ordnades en mingelträff på innergården.
- Nytt dörrpassagesystem blev installerat under 2023 där Väsby Lås står för både dörrportarnas service samt beställningar av nya taggar till medlemmar inom föreningen. I samband med detta blev ett nytt serviceavtal tecknat, på det nya dörrpassagesystemet.
- Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för bostadsrätterna med 10% fr.o.m. 2024-01-01, pga. ökade räntekostnader och ökade uppvärmningskostnader.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 135 162	2 823 543	2 849 628	2 838 533
Resultat efter finansiella poster	kr	-374 727	-377 890	200 189	246 159
Soliditet	%	79	79	78	78
Likviditet	%	168	105	109	86
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	771	701	687	687
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	846			
Skuldsättning per kvm	kr	9 042	9 259	9 476	9 693
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 034	11 299	11 564	11 828
Energikostnad per kvm	kr	135	160	133	100
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,3	16,1	16,8	17,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,0			
Sparande per kvm	kr	182	180	298	309
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	90,33			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd på 47 833 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2068. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga stora underhåll planerat inom de närmsta åren.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt, se kassaflödesanalys på s.10.

Föreningens skuldsättning är på en högre nivå, vilket är helt rimligt eftersom fastigheten är nyproducerad. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts, en anledning till höjningen av årsavgifterna inför år 2023 och 2024, se vidare väsentliga händelser.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	85 290 000	58 005 000	314 408	427 459	-377 890
Reservering till yttre fond			187 000	-187 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-102 168	102 168	
Balansering av föregående års resultat				-377 890	377 890
Årets resultat					-374 727
Belopp vid årets utgång	85 290 000	58 005 000	399 240	-35 263	-374 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-35 264
Årets resultat	-374 727
	<hr/>
	-409 991

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	271 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-155 698
I ny räkning balanseras	-526 193
	<hr/>
	-409 991

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-374 727
Dispositioner	-116 202
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-490 929
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	515 442
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 135 162	2 823 543
Övriga rörelseintäkter		47 833	0
Summa rörelseintäkter		3 182 995	2 823 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 340 095	-1 340 822
Periodiskt underhåll	5	-155 698	-102 168
Övriga externa kostnader	6	-152 161	-211 222
Arvoden och personalkostnader	7	-115 180	-111 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 671	-1 021 671
Summa rörelsekostnader		-2 784 805	-2 787 799
Rörelseresultat		398 190	35 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26 356	4 407
Räntekostnader		-799 273	-418 041
Summa finansiella poster		-772 917	-413 634
Resultat efter finansiella poster		-374 727	-377 890
Årets resultat		-374 727	-377 890
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-374 727	-377 890
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		155 698	102 168
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-271 900	-187 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-490 929	-462 722

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	178 386 539	179 386 467
Inventarier, verktyg och installationer	10	21 742	43 485
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>178 408 281</u>	<u>179 429 952</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 066 268	1 332 835
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 066 268</u>	<u>1 332 835</u>
Summa anläggningstillgångar		179 474 549	180 762 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	340 828	339 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 110	71 494
Klientmedel i SHB		1 725 403	1 628 513
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 140 341</u>	<u>2 039 960</u>
Summa omsättningstillgångar		2 140 341	2 039 960
Summa tillgångar		181 614 890	182 802 747

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		143 295 000	143 295 000
Fond för yttre underhåll		399 240	314 408
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>143 694 240</u>	<u>143 609 408</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 264	427 458
Årets resultat		-374 727	-377 890
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-409 991</u>	<u>49 568</u>
Summa eget kapital		143 284 249	143 658 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	24 250 000	25 655 000
Summa långfristiga skulder		24 250 000	25 655 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	13 255 000	12 750 000
Leverantörsskulder		188 014	120 146
Skatteskulder		1 433	1 433
Övriga skulder	14	14 283	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		621 911	615 992
Summa kortfristiga skulder		14 080 641	13 488 771
Summa eget kapital och skulder		181 614 890	182 802 747

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	398 191	35 744
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 021 671	1 021 671
Erhållen ränta	26 356	4 407
Erlagd ränta	-799 273	-418 041

646 945 **643 781**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 491	-65 544
Ökning/minskning leverantörsskulder	67 868	-25 175
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	19 001	204 031

Kassaflöde från den löpande verksamheten

730 323 **757 093**

Investeringsverksamheten

Förändring långfristig fodran (investeringsmoms)	266 567	266 567
--	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

266 567 **266 567**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-900 000	-900 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-900 000 **-900 000**

Årets kassaflöde

96 890 **123 660**

Likvida medel vid årets början

1 628 513 **1 504 853**

Likvida medel vid årets slut

1 725 403 **1 628 513**

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).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 619 672	2 381 532
Hyror garage	233 280	233 280
Vattenavgifter (IMD)	139 487	74 155
Kabel-TV avgifter	116 160	116 160
Övriga intäkter	26 563	18 417
Brutto	3 135 162	2 823 544
Summa nettoomsättning	<u>3 135 162</u>	<u>2 823 544</u>

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	236 985	181 124
Reparationer, löpande underhåll	120 143	74 930
Elavgifter	171 300	253 372
Uppvärmning	218 120	243 401
Vatten och avlopp	170 645	166 497
Renhållning	60 073	54 446
Försäkringar	43 578	39 814
Avgift till gemensamhetsanläggning	113 059	104 197
Kabel-TV/Internet	112 200	112 200
Övriga fastighetskostnader*	73 122	89 970
Fastighetsavgift/fastighetskatt	20 870	20 870
Summa driftskostnader	<u>1 340 095</u>	<u>1 340 821</u>

* Brandskyddsarbete, skyltar och entrémattor.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Passersystem	155 698	0
Dammbindning garage (GA:41)	0	102 168
Summa periodiskt underhåll	<u>155 698</u>	<u>102 168</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 859	0
Kontorsmaterial	878	699
Kommunikation	6 475	2 364
Porto	0	130
Revision	25 600	24 900
Föreningsmöten	5 280	356
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 344	61 175
Övriga förvaltningskostnader	31 321	50 486
Konsultarvoden	0	54 375
Övriga externa tjänster	16 644	16 738
Medlems- och föreningsavgifter	5 760	0
Summa övriga externa kostnader	<u>152 161</u>	<u>211 223</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	88 000	88 000
Sociala kostnader	21 180	23 916
Övriga personalkostnader	6 000	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>115 180</u>	<u>111 916</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	26 148	4 316
Övriga ränteintäkter	208	91
Summa finansiella intäkter	<u>26 356</u>	<u>4 407</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 039 166	121 905 135
Investeringsmoms	0	-1 865 969
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 039 166	120 039 166
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 047 564	-3 047 636
Årets avskrivningar	-999 928	-999 928
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 047 492	-4 047 564
Utgående planenligt värde	<u>114 991 674</u>	<u>115 991 602</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 394 865	63 394 865
Utgående planenligt värde	63 394 865	63 394 865
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>178 386 539</u>	<u>179 386 467</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 087 000	74 087 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
	<hr/>	<hr/>
	89 287 000	89 287 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	87 200 000	87 200 000
Lokaler (del i GA garage)	2 087 000	2 087 000
	<hr/>	<hr/>
	89 287 000	89 287 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 714	108 714
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 714	108 714
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 229	-43 486
Årets avskrivningar	-21 743	-21 743
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 972	-65 229
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>21 742</u>	<u>43 485</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 788	2
Moms	0	19 324
Varmvattenavgifter (kvartal 4)	57 400	29 715
Investeringsmoms garage	266 567	266 567
Kostnader GA:40 (Brf Tegelbruket 1 och 2)	15 073	0
Filter (deb. medlemmarna jan 2023)	0	24 345
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>340 828</u>	<u>339 953</u>

Not 12 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	2024-12-01	12 905 000
Stadshypotek	4,18	2026-12-01	11 850 000
Stadshypotek	3,92	2027-12-01	12 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			37 505 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-450 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-12 805 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			24 250 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 255 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	42 005 000	42 005 000
Summa ställda säkerheter	<u>42 005 000</u>	<u>42 005 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	14 283	0
Skulder till MBF	0	1 200
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>14 283</u>	<u>1 200</u>

Upplands Väsby den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Åke Lind
Ordförande

Johan Munkestam

Magnifique Harushimana

Thomas Johansson

Therese Edvall

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

Deloitte AB

Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Deltagare

ÅKE LIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-03 13:47:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE LIND

Datum

Åke Lind

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.210.185.189

THERESE EDVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 17:27:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN THERESE EDVALL

Datum

Therese Edvall

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.178.229

TOMAS JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 08:20:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS JOHANSSON

Datum

Tomas Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.112.55

JOHAN MUNKESTAM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 17:06:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN MUNKESTAM

Datum

Johan Munkestam

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.69.184.120

MAGNIFIQUE HARUSHIMANA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-03 13:46:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNIFIQUE HARUSHIMANA

Datum

Magnifique Harushimana

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 85.119.133.67

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-09 07:08:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gösta Niklas Malmgren

Datum

Niklas Malmgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 163.116.168.118

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund

Deloitte AB

Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Deltagare

NIKLAS MALMGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gösta Niklas Malmgren

Niklas Malmgren

2024-04-09 07:09:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 163.116.168.118