

**Brf Tegelbacken i Uppsala**  
**Org nr 769628-4665**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Brf Tegelbacken i Uppsala får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 har den 4 november 2014 förvärvat del av fastigheten Librobäck 11:4 i Uppsala kommun, som efter avstyckning benämns Librobäck 11:7. Lagfart erhöles den 10 november 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 84 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 6 839 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 62 parkeringsplatser varav 62 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymme för cyklar, utrymme för källsortering av sopor samt städ-, rullstols-, och barnvagnsförråd.

#### 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.

#### Föreningens 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

Byggnaderna färdigställdes 2016 och kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

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

#### *Avsättning till yttre fond*

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.

Under år 2016 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 695 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till 31 juli 2018.

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

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 10 november 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 november 2014.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 11 juli 2016.

Under året har föreningen amorterat 191 667 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

##### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2016.

##### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	287 400 000	Insatser	123 603 000
		Upplåtelseavgifter	82 397 000
		Lån	81 400 000
	287 400 000		287 400 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 23 (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 5 juli 2016.

17



*Nyckeltal*

		<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	2 340
Resultat efter finansiella poster	tkr	290
Soliditet	%	71
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	41 961
Lån per kvm boarea	kr	11 874
Genomsnittlig skuldränta	%	1,60
Fastighetens belåningsgrad	%	28

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.

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

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	11 590 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	194 410 000		
Omklassificering	-82 397 000	82 397 000	
Årets resultat			<u>289 943</u>
Belopp vid årets utgång	123 603 000	82 397 000	289 943

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 289 943

Totalt 289 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 85 490

Balanseras i ny räkning 204 453

Totalt 289 943

*Föreningens ekonomiska ställning*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	2	2 339 865
Övriga rörelseintäkter		324 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 663 865</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	3	-953 191
Övriga externa kostnader	4	-442 216
Personalkostnader	5	-6 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 832 315</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b><i>831 550</i></b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 093
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-541 607</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b><i>289 943</i></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><i>289 943</i></b>

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från 1 augusti 2016 tom 31 december 2016.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 12	286 969 342	0
Pågående nyanläggning	8	0	136 250 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>286 969 342</u>	<u>136 250 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>286 969 342</b>	<b>136 250 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 548 679	420 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 520	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 551 199</u>	<u>420 088</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 040	11 590 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>16 040</u>	<u>11 590 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 567 239</b>	<b>12 010 088</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>289 536 581</b>	<b>148 260 088</b>

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

206 000 000

11 590 000

*Summa bundet eget kapital*

206 000 000

11 590 000

*Fritt eget kapital*

Årets resultat

289 943

0

*Summa fritt eget kapital*

289 943

0

**Summa eget kapital**

**206 289 943**

**11 590 000**

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

0

136 670 088

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 12

78 908 333

0

**Summa långfristiga skulder**

**78 908 333**

**136 670 088**

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

2 300 000

0

Leverantörsskulder

34 566

0

Skatteskulder

324 000

0

Övriga skulder

11

730 339

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

949 400

0

**Summa kortfristiga skulder**

**4 338 305**

**0**

**Summa eget kapital och skulder**

**289 536 581**

**148 260 088**



## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser 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 entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

##### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

#### **Övrigt**

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 887 590
Telefoni, bredband, TV	91 960
Vattenavgifter	53 379
Hyror parkering	310 000
Övriga intäkter	10 000
<b>Brutto</b>	<b>2 352 929</b>
Hysesförluster vakanser bostäder	-11 564
Hysesförluster vakanser parkering	-1 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 339 865</u></b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	119 589
Reparationer, löpande underhåll	11 535
Elavgifter	144 857
Uppvärmning	140 790
Vatten och avlopp	66 951
Renhållning	42 423
Försäkringar	12 090
Telefoni, bredband, TV	90 956
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	324 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>953 191</u></b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	387 952
Kommunikation	1 144
Revision	7 083
Ekonomisk och administrativ förvaltning	41 666
Övriga externa kostnader	4 371
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>442 216</u></b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse inkl. sociala avgifter	6 250
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>6 250</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 367
Övriga ränteintäkter	119
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>2 486</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>
Byggnader	
Omklassificering	206 715 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 715 614
Årets avskrivningar	-430 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-430 658
Utgående planenligt värde	<u>206 284 956</u>
Mark	
Omklassificering	80 684 386
Utgående planenligt värde	80 684 386
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>286 969 342</u></b>
<b>Taxeringsvärdets under nyuppförande</b>	
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000
	<u>81 000 000</u>

**Not 8 Pågående nyanläggning**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	136 250 000	60 000 000
- Inköp	151 150 000	76 250 000
- Omklassificeringar m m	-287 400 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	136 250 000
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>136 250 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna vattenavgifter	53 379	0
Fordran Entreprenör	0	420 088
Övriga fordringar	9 420	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	2 485 880	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>2 548 679</u></b>	<b><u>420 088</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,10	2018-06-30	16 188 333
Stadshypotek	1,16	2020-06-30	16 255 000
Stadshypotek	1,46	2022-06-30	16 255 000
Stadshypotek	1,85	2024-06-30	16 255 000
Stadshypotek	2,40	2026-06-30	16 255 000
Summa:			81 208 333
Avgår kortfristig del			-2 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			78 908 333
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			69 708 333

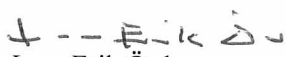
**Not 11 Övriga skulder**


	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skuld Entreprenören	730 339	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>730 339</u></b>	<b><u>0</u></b>

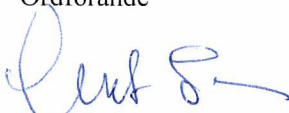
**Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	81 400 000	81 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>81 400 000</b>	<b>81 400 000</b>

Uppsala 2017-04-04

  
Lars-Erik Örd  
Ordförande

  
Ulf Åstrand  
Ledamot

  
Kurt Stener  
Ledamot

Mika Issakainen  
Ledamot

  
Monica Ferneryd  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10.

Deloitte AB



Anna Sundholm  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegelbacken i Uppsala  
organisationsnummer 769628-4665

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall 2017-04-10

Deloitte AB

Anna Sundholm  
Auktoriserad revisor