



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

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.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 28 maj 2019 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Martin Karlsson	Ordförande	2020
Monica Ferneryd	Ledamot	2020
Marcus Lindvall	Ledamot	2020
Nina Damber	Ledamot	2020
Andreas Skjöldebrand	Ledamot	2020
Martin Eriksson	Suppleant (Avflyttad)	2020
Mats Eriksson	Suppleant	2020
Olof Andersson	Suppleant	2020
Lars Gejpel	Suppleant	2020

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

Styrelsen har under året hållit 11 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers                      Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers.                      Suppleant

#### *Valberedning*

Gustav Kullander    Sammankallande  
Alexander Riis

#### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2018.

Föreningsstämman reserverade 93 000 kr exklusive arbetsgivaravgifter i styrelsearvode för arbete fram till nästa ordinarie stämma. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

*Handwritten signatures:*  
MK, WK, MK, K3, m

### ***Föreningens fastighet***

Föreningen är ägare till fastigheten Librobäck 11:7 1 Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus 1 fyra till sju våningar med totalt 84 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 839 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 62 parkeringsplatser varav 62 1 garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### ***Gemensamhetsanläggning***

Föreningen kommer att vara delaktig 1 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 1 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/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

### ***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.

### ***Fastighetsavgift/fastighetsskatt***

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

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift 1 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### ***Förvaltning***

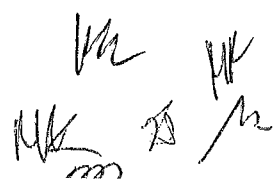
#### ***Teknisk förvaltning***

Föreningen har tecknat avtal med UBC om teknisk förvaltning och Städgruppen 1 Uppsala AB om föreningens lokalvård.

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 och efter räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 minskat den fasta amorteringen från 2 300 000 kr till 1 500 000 kr. Ändringen gjordes för att med marginal säkra ett positivt årligt kassaflöde.

Styrelsen tycker fortsatt att en hög amortering är viktig för att minska föreningens lånebelopp. Det ska därför om ekonomin tillåter göras extra amorteringar utöver den fasta amorteringen när så är möjligt.

Under året har 13 (11) bostadsrätter överlåtit

Styrelsen har i och med budgetarbetet beslutat om oförändrade årsavgifter avseende år 2020.

**Flerårsöversikt**

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	5 625 780	5 618 068	5 655 071	2 663 865
Resultat efter finansiella poster	kr	558 133	484 842	769 484	289 943
Soliditet	%	73	73	72	71
Likviditet	%	96	67	59	54
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	662	662	662	276
Låneskuld per totala kvm	kr	10 982	11 202	11 538	11 874
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	67	65	59	21
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	123 603 000	82 397 000	290 660	768 768	484 842
Reservering till yttre fond			205 170	-205 170	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				484 842	-484 842
Årets resultat					<u>558 133</u>
Belopp vid årets utgång	123 603 000	82 397 000	495 830	1 048 440	558 133

*Handwritten signatures and initials:*  
 MK MK  
 MK T. 2  
 mm

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 048 439
Årets resultat	558 133
	<hr/>
	1 606 572

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	205 170
I ny räkning balanseras	1 401 402
	<hr/>
	1 606 572

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	558 133
Dispositioner	-205 170
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	352 963
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	701 000
---	---------

MK MK  
MK MK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 625 780	5 618 068
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 625 780</b>	<b>5 618 068</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 833 474	-1 878 605
Övriga externa kostnader	4	-176 011	-188 842
Arvoden och personalkostnader	5	-157 764	-119 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 728 893	-1 722 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 896 142</b>	<b>-3 909 667</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 729 638</b>	<b>1 708 401</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 545	2 652
Räntekostnader		-1 176 050	-1 226 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 171 505</b>	<b>-1 223 559</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>558 133</b>	<b>484 842</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>558 133</b>	<b>484 842</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		558 133	484 842
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-205 170	-205 170
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>352 963</b>	<b>279 672</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	281 801 452	283 524 082
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 525	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>281 813 977</u>	<u>283 524 082</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>281 813 977</b>	<b>283 524 082</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9	0
Övriga fordringar	9	96 859	137 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 938	34 503
Klientmedel i SHB		2 198 651	1 603 683
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 423 457</u>	<u>1 775 648</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	13 321
<i>Summa kassa och bank</i>		0	<u>13 321</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 423 457</b>	<b>1 788 969</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>284 237 434</b>	<b>285 313 051</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		206 000 000	206 000 000
Fond för yttre underhåll		495 830	290 660
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>206 495 830</u>	<u>206 290 660</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 048 440	768 768
Årets resultat		558 133	484 842
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 606 573</u>	<u>1 253 610</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>208 102 403</b>	<b>207 544 270</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	73 608 333	75 108 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>73 608 333</u>	<u>75 108 333</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		122 630	54 105
Skatteskulder		1 462	2
Övriga skulder	12	1 160	115 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		901 446	990 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 526 698</u>	<u>2 660 448</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>284 237 434</b>	<b>285 313 051</b>



## 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.

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
Hjärtstartare	3 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**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 530 216	4 530 216
Hyror parkering	744 000	744 000
Vattenavgifter	127 285	127 087
Kabel-TV avgifter	221 760	221 760
Övriga intäkter	2 520	2 005
	<hr/>	<hr/>
Brutto	5 625 781	5 625 068
Hyresförluster vakanser parkering	0	-7 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>5 625 781</u></b>	<b><u>5 618 068</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	251 750	344 488
Reparationer, löpande underhåll	112 891	103 983
Elavgifter	297 318	280 011
Uppvärmning	455 031	441 755
Vatten och avlopp	222 120	193 049
Renhållning	162 904	198 442
Försäkringar	31 248	30 486
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 528	0
Kabel-TV / Internet	218 400	218 400
Övriga fastighetskostnader	35 935	24 470
Fastighetsavgift/fastighetskatt	43 350	43 520
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 833 475</u></b>	<b><u>1 878 604</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	12 110
Kontorsmaterial	0	79
Kommunikation	5 550	0
Porto	0	140
Revision	11 975	15 625
Foreningsmöten	2 594	4 522
Ekonomisk och administrativ förvaltning	90 220	88 750
Övriga förvaltningskostnader	12 081	900
Övriga externa tjänster	53 592	66 716
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>176 012</u></b>	<b><u>188 842</u></b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 no HK  
 HK RD HK M

**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse*	122 594	91 000
Sociala kostnader*	35 170	28 590
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>157 764</u></b>	<b><u>119 590</u></b>

\*Höjd kostnad till följd av tidigare reserverad fordran avseende 2017 års styrelsearvode. Fordran har återförts efter förtydligande av 2017 års stämmobeslut vid ordinarie föreningsstämma 2019. 2019 års styrelsearvode är enligt stämmobeslut 93 000 kronor exl. sociala kostnader.

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Räntentäkt klientmedel i SHB	4 490	2 511
Övriga räntentäkter	55	141
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>4 545</u></b>	<b><u>2 652</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	206 715 614	206 715 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 715 614	206 715 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 875 918	-2 153 288
Årets avskrivningar	-1 722 630	-1 722 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 598 548	-3 875 918
Utgående planenligt värde	<u>201 117 066</u>	<u>202 839 696</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 684 386	80 684 386
Utgående planenligt värde	80 684 386	80 684 386
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>281 801 452</u></b>	<b><u>283 524 082</u></b>

MD  


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	143 335 000	116 352 000
Taxeringsvärde mark	<u>56 000 000</u>	<u>39 000 000</u>
	199 335 000	155 352 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	195 000 000	151 000 000
Lokaler	<u>4 335 000</u>	<u>4 352 000</u>
	199 335 000	155 352 000

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Årets anskaffningar	18 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 788</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-6 263	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 263</u>	<u>0</u>
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u><b>12 525</b></u>	<u><b>0</b></u>

MO  
MAR  
MAR  
MAR

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	44 306	44 308
Fordran andelshavare vatten	52 553	54 202
Fordran styrelsearvode 2017	0	38 952
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>96 859</u></b>	<b><u>137 462</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</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	14 155 000
Summa:			75 108 333
Avgår kortfristig del			-1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			73 608 333
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			67 608 333

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	81 400 000	81 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>81 400 000</u></b>	<b><u>81 400 000</u></b>

*Handwritten signatures and initials.*

Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skuld entreprenörer	0	54 588
Skulder till MBF	1 160	1 100
Deponerade medel	0	60 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>1 160</u></b>	<b><u>115 688</u></b>

Uppsala 2020-04-05



Martin Karlsson  
Ordförande



Monica Ferneryd



Marcus Lindvall



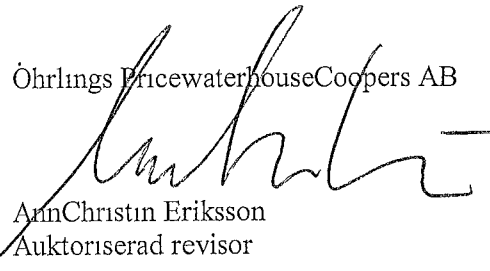
Nina Damber



Andreas Skjöldebrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson  
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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 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 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 inhamtar revisionsbevis som är tillräckliga och andamålsenliga 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 lampligheten 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 osakerhetsfaktor som avser sådana handlingar 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 fatta 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 inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar 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 Tegelbacken i Uppsala för år 2019 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 andamålsenliga 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 bedomning 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 fortlopande bedoma 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 bedoma 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 bedoma 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 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 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 överträdelse 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 15 april 2020

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB

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

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor