

# Årsredovisning

---

*Brf Tegelgården*

717600-2371

Styrelsen för Brf Tegelgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5  |
| - Resultaträkning        | 6      |
| - Balansräkning          | 7 - 8  |
| - Noter                  | 9 - 13 |
| - Underskrifter          | 13     |

XF  
/4

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tegelgården, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och är belägen i den centrala delen av Uppsala i närheten av Vaksala torg på adresserna Hjalmar Brantingsgatan 12 A-B, Eskilsgatan 5 A-B samt Eskilsgatan 7 A-B.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1953.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1949 fastigheten Fålhagen 14:6 i Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns 3 st flerbostadshus innehållande 49 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala bostadsarean uppgår till 3 283,8 kvm. Föreningen har 7 st lokaler med en total area om 240,2 kvm. Dessa används som kontor och förråd.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök  
16 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök  
20 st 4 rum och kök

Markarean uppgår till 2 965 kvm. Föreningen har totalt 38 parkeringsplatser varav 9 st i garage.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Nytt taxeringsvärde fastställdes under 2019. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 55.775.000 kr, varav markvärdet motsvarar 28.000.000 kr och byggnadsvärdet 27.775.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgår till 55.000.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 775.000 kr.

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Detta innebär att medlemmar inte behöver komplettera sina hemförsäkringar med detta tillägg.

#### Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastigheten är i gott skick.

Stamrening utfördes år 2004. Sedan 2012 har följande större arbeten utförts på fastigheten:

|                                                                            |      |
|----------------------------------------------------------------------------|------|
| Injustering av värmesystemet                                               | 2012 |
| Större rening av den stora hyreslokalen                                    | 2013 |
| Rengöring av ventilationssystem och rökgångar samt översyn av eldstäder    | 2013 |
| Stamspolning i samtliga lägenheter, lokaler samt tvättstuga                | 2013 |
| Schaktning för fuktkontroll av källarvägg och asfaltering av garageuppfart | 2013 |

KF  
/ 4

|                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------|------|
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)                        | 2014 |
| Besiktning av fasader, tak och balkonger                       | 2014 |
| Mindre fasad-, tak- och balkongarbeten efter besiktning        | 2015 |
| Byte av mangel samt fyra fasadarmaturer                        | 2015 |
| Byte av två tvättmaskiner, en torktumlare och en luftavfuktare | 2016 |
| Målning källargolv och stäldörrar                              | 2016 |
| Renovering och målning garageportar                            | 2016 |
| Markarbeten avseende grus- och stenytor                        | 2016 |
| Byte luftavfuktare i tvättstuga                                | 2017 |
| Byte mangel i tvättstuga                                       | 2018 |
| Ombyggnad pergola                                              | 2018 |

Under 2019 har två tvättmaskiner och en torktumlare i tvättstugan bytts och två st elbilsaddare har installerats.

För de kommande 10 åren beräknas det planerade underhållet, enligt föreningens uppdaterade underhållsplan, uppgå till ca: 6 700 000 kr. De stora posterna avser fasadunderhåll, fönster, målning av trapphus och andra gemensamma utrymmen samt elinstallationer. Sannolikt kommer ett antal föreslagna åtgärder enligt underhållsplanen att förskjutas framåt i tiden, vilket sänker beloppet för 10-årsperioden.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fonden för yttre underhåll varje år göras med minst 25 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 82 100 kr. Föreningens styrelse har under början av 2019 med hjälp av en byggnadsteknisk konsult uppdaterat sin 30-åriga underhållsplan för föreningens byggnader och mark. Underhållsplanen rekommenderar en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll på f.n. 424 000 kr för att täcka underhållskostnaderna de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en avsättning om 124,60 kr per kvadratmeter uthyrningsbar area.

#### Fastighetsförvaltning

Avtal finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning. För fastighetsskötsel finns avtal tecknat med UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB. De är även hyresgäst i en av föreningens lokaler. För lokalvård finns avtal tecknat med Ekeby Städ.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Claes-Göran Bernbäck | Ledamot, ordförande |
| Rasmus Norrman       | Ledamot             |
| Maria Lundgren       | Ledamot             |
| Göran Paulsson       | Ledamot             |
| Elsa Bådagård        | Ledamot             |
| Joel Damberg         | Suppleant           |
| Marie Olsson         | Suppleant           |

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

#### *Revisorer*

Karin François                      Ordinarie  
KPMG

Mattias Eklöf                      Suppleant  
KPMG

#### *Valberedning*

Margareta Lidenholm              Sammankallande  
Christer Fernqvist  
Catharina Kjellberg

KF  
/4

#### Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel är stabila och uppgick vid årets utgång till 1 596 tkr, en minskning med 211 tkr under året. Då ska man ha i åtanke att föreningen valde att slutamortera ett lån på 507 500 kr den 28 februari 2019. Föreningen kommer därmed att kunna finansiera en del av det kommande underhållet av fastigheten med egna medel. För större åtgärder såsom omputsning av fasader kommer dock lånefinansiering att behövas. Föreningen har idag en låg belåningsgrad och räntekostnaden kommer att vara låga åtminstone en bit in på 2021 då föreningen har sina lån bundna.

#### *Föreningens lån*

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 4 795 000 kr. Amorteringen under 2020 är planerad till 140 000 kr. Kreditgivare är Swedbank Hypotek AB.

Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

#### *Föreningens skattesituation*

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2019 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2019 till 1 377 kr då föreningen betalar full avgift. För 2020 kommer avgiften att indexuppräknas till 1 429 kr per bostad. Skattemässigt har föreningen 48 bostäder då två lägenheter är hopslagna till en.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

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

Den 28 februari slutbetalade föreningen av ett sina lån, totalt 507 500 kr.

#### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillkommit och 8 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 70 medlemmar fördelade på 49 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. En av bostadsrätterna ägs dock av föreningen och hyrs sedan ut som lokal. Under året har 5 (f.g. år 6) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter uppgick till 46 296 (f.g. år 41 578) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand. En avgift tas ut vid andrahandsuthyrningar när sådan godkänts av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

XF  
/4

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                               | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                          | 2 404  | 2 355  | 2 311  | 2 311  | 2 256  | 2 196  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr        | 331    | 393    | 468    | 12     | 252    | 431    |
| Soliditet, %                                  | 36     | 31     | 27     | 21     | 20     | 17     |
| Eget kapital, tkr                             | 2 960  | 2 628  | 2 236  | 1 767  | 1 756  | 1 486  |
| Taxeringsvärde, tkr                           | 55 775 | 44 052 | 44 052 | 44 052 | 38 987 | 38 987 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder    | 617    | 617    | 617    | 617    | 605    | 593    |
| Hysesintäkt kr/kvm hyreslokalsarea lokaler    | 675    | 664    | 656    | 650    | 611    | 593    |
| Elkostnad kr/kvm totalarea                    | 20     | 18     | 16     | 16     | 16     | 16     |
| Värmekostnad kr/kvm totalarea                 | 163    | 173    | 165    | 163    | 144    | 143    |
| Vattenkostnad kr/kvm totalarea                | 24     | 21     | 18     | 18     | 18     | 19     |
| Likvida medel vid årets utgång, tkr           | 1 597  | 1 808  | 1 196  | 1 318  | 1 242  | 912    |
| Total låneskuld vid årets utgång, tkr         | 4 795  | 5 443  | 5 613  | 6 183  | 6 353  | 6 523  |
| Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr  | 1 460  | 1 657  | 1 709  | 1 883  | 1 934  | 1 986  |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde, %      | 8,60   | 12,35  | 12,74  | 14,03  | 16,29  | 16,73  |
| Genomsnittlig skuldränta, %                   | 1,68   | 1,68   | 1,78   | 3,62   | 4,03   | 4,10   |
| Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm      | 117    | 144    | 144    | 146    | 93     | 23     |
| lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm | -15    | -12    | -105   | -34    | -12    | -176   |
| Antal överlåtelse                             | 5      | 6      | 5      | 3      | 3      | 6      |
| Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea      | 46 296 | 41 578 | 45 023 | 43 517 | 42 102 | 41 297 |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 209 149              | 2 481 375                      | -454 856               | 392 647           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | 392 647                | -392 647          |
| Förändring av yttre fond                            |                      | 359 578                        | -359 578               |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | 331 194           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>209 149</b>       | <b>2 840 953</b>               | <b>-421 787</b>        | <b>331 194</b>    |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -421 787       |
| Årets resultat      | 331 194        |
| <b>Summa</b>        | <b>-90 593</b> |

*Förslag till disposition:*

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Avsättning till yttre fond    | 424 000        |
| lanspråktagande av yttre fond | -144 393       |
| Balanseras i ny räkning       | -370 200       |
| <b>Summa</b>                  | <b>-90 593</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

KF  
/4

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 2 403 838                | 2 354 922                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>2 403 838</b>         | <b>2 354 922</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3, 4, 5, 6 | -1 711 285               | -1 599 467               |
| Personalkostnader                                                           | 7          | -62 556                  | -57 455                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -212 375                 | -212 375                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-1 986 216</b>        | <b>-1 869 297</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>417 622</b>           | <b>485 625</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -86 428                  | -92 978                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-86 428</b>           | <b>-92 978</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>331 194</b>           | <b>392 647</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>331 194</b>           | <b>392 647</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>331 194</b>           | <b>392 647</b>           |

KF  
/4

## BALANSRÄKNING

1

|                                                                                |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |        |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                                                             | 8, 9   | 222 632          | 229 595          |
| Ombyggnationer och fastighetsförbättringar                                     | 10, 11 | 6 239 468        | 6 444 880        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12     | –                | -12 500          |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |        | 6 462 100        | 6 661 975        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                         | 13     | 15 000           | 15 000           |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>                                 |        | 15 000           | 15 000           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |        | <b>6 477 100</b> | <b>6 676 975</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |        |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |        |                  |                  |
| Övriga fordringar                                                              |        | 45 961           | 45 961           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |        | 97 241           | 46 012           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>                                           |        | 143 202          | 91 973           |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                                                 |        | 1 550 568        | 1 761 814        |
| <i>Summa kassa och bank</i>                                                    |        | 1 550 568        | 1 761 814        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |        | <b>1 693 770</b> | <b>1 853 787</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |        | <b>8 170 870</b> | <b>8 530 762</b> |

RF  
/6

|                                              |    | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                  |                  |
| <b>Eget Kapital</b>                          |    |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                  |                  |
| Insatser                                     |    | 209 149          | 209 149          |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 2 840 953        | 2 481 375        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | 3 050 102        | 2 690 524        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |    | -421 787         | -454 856         |
| Årets resultat                               |    | 331 194          | 392 647          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | -90 593          | -62 209          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>2 959 509</b> | <b>2 628 315</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                  |                  |
| Fastighetslån                                | 14 | 4 655 000        | 4 795 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>4 655 000</b> | <b>4 795 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                  |                  |
| Kortfristig del av fastighetslån             | 14 | 140 000          | 647 500          |
| Leverantörsskulder                           |    | 147 178          | 148 599          |
| Skatteskulder                                |    | 5 591            | 2 441            |
| Övriga skulder                               |    | —                | 37 775           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 263 592          | 271 132          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>556 361</b>   | <b>1 107 447</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>8 170 870</b> | <b>8 530 762</b> |

KF  
/g

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

|                                            | Procent | År    |
|--------------------------------------------|---------|-------|
| Byggnader och mark                         | 5       | 20    |
| Inventarier, verktyg och installationer    | 20      | 5     |
| Ombyggnationer och fastighetsförbättringar | 2-10    | 10-50 |

| Not 2 Nettoomsättning          | 2019      | 2018      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder           | 2 027 296 | 2 027 296 |
| Hysesintäkter, lokaler         | 162 227   | 159 482   |
| Hysesintäkter, garage          | 91 500    | 72 444    |
| Hysesintäkter, p-platser       | 113 520   | 93 300    |
| Hysesintäkter, övriga objekt   | 2 400     | 2 400     |
| Avgift för andrahandsuthyrning | 6 895     | –         |
| Summa                          | 2 403 838 | 2 354 922 |

| Not 3 Löpande reparationer och underhåll | 2019    | 2018    |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Bostäder                                 | -3 900  | –       |
| Tvättstuga                               | -3 772  | -6 862  |
| Vatten och avlopp                        | -2 970  | -17 481 |
| Elinstallationer                         | -12 512 | –       |
| Övriga installationer                    | -1 857  | -10 771 |
| Fönster                                  | -2 583  | –       |
| Dörrar                                   | –       | -8 534  |
| Planteringar, träd och buskar            | -22 492 | -7 305  |
| Laddare elbilar                          | -47 500 | –       |
| Summa                                    | -97 586 | -50 953 |

KF  
4

| Not 4 | Planerat underhåll | 2019            | 2018           |
|-------|--------------------|-----------------|----------------|
|       | Tvättstuga         | -144 393        | -24 750        |
|       | Markinventarier    | –               | -28 516        |
|       | Lekytor            | –               | -1 156         |
|       | Summa              | <b>-144 393</b> | <b>-54 422</b> |

Planerat underhåll avser sådant underhåll som är av karaktären att det normalt sett återkommer i regelbundna intervaller och därmed kan planeras, d.v.s. de är inte av akut karaktär. Årets kostnad för underhåll är ett byte av en mangel i tvättstugan, ombyggnad av pergola samt byte av sand i sandlådan.

Styrelsen föreslår att föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats för årets kostnader för planerat underhåll i enlighet med föreslagen resultatdisposition.

| Not 5 | Driftkostnader                              | 2019              | 2018              |
|-------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Fastighetsskötsel, grundavtal               | -196 876          | -192 376          |
|       | Snöröjning och sandning                     | -3 750            | -2 844            |
|       | Städning, grundavtal                        | -68 232           | -66 432           |
|       | Städning utöver avtal                       | -8 441            | -13 845           |
|       | Övriga serviceavtal/besiktningar/kontroller | -3 621            | -5 420            |
|       | Radonmätning-/åtgärder                      | –                 | -1 190            |
|       | El                                          | -69 831           | -64 360           |
|       | Uppvärmning                                 | -573 518          | -608 741          |
|       | Vatten                                      | -85 075           | -74 314           |
|       | Avfallshantering                            | -110 697          | -101 116          |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -42 657           | -40 641           |
|       | Kabel-tv                                    | -100 958          | -100 243          |
|       | Fastighetsskatt för lokaler                 | -7 750            | -6 520            |
|       | Fastighetsavgift för bostäder               | -66 096           | -64 176           |
|       | Summa                                       | <b>-1 337 502</b> | <b>-1 342 218</b> |

| Not 6 | Övriga externa kostnader          | 2019            | 2018            |
|-------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Förbrukningsinventarier           | –               | -28 816         |
|       | Förbrukningsmaterial              | -5 321          | -3 343          |
|       | Kreditupplysningar                | -800            | -200            |
|       | Postbefordran                     | -4 596          | -4 596          |
|       | Revisionsarvode                   | -16 500         | -17 000         |
|       | Möteskostnader                    | -9 069          | -9 243          |
|       | Ekonomisk förvaltning, grundavtal | -78 500         | -76 124         |
|       | Övriga administrationskostnader   | -1 451          | -2 251          |
|       | Bankkostnader                     | -1 437          | -1 654          |
|       | Gåvor                             | -111            | -330            |
|       | Föreningsgemensamma aktiviteter   | -5 894          | -4 567          |
|       | Uppdatering av underhållsplan     | -8 125          | -3 750          |
|       | Summa                             | <b>-131 804</b> | <b>-151 874</b> |

XF  
/hy

| Not 7 | Arvoden och personalkostnader | 2019           | 2018           |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvoden               | -46 500        | -45 500        |
|       | Ersättning trädgårdsarbete    | -4 680         | -              |
|       | Sociala avgifter              | -11 376        | -11 955        |
|       | Summa                         | <b>-62 556</b> | <b>-57 455</b> |

| Not 8 | Byggnader och mark          | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------|-----------------------------|----------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 1 447 000      | 1 447 000      |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 1 447 000      | 1 447 000      |
|       | Ingående avskrivningar      | -1 300 960     | -1 300 960     |
|       | Utgående avskrivningar      | -1 300 960     | -1 300 960     |
|       | <b>Redovisat värde</b>      | <b>146 040</b> | <b>146 040</b> |

Byggnaderna är avskrivna. Kvarvarande värde motsvarar anskaffningskostnaden för marken som inte är föremål för avskrivning.

| Not 9 | Markanläggning              | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-------|-----------------------------|---------------|---------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 139 259       | 139 259       |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 139 259       | 139 259       |
|       | Ingående avskrivningar      | -55 704       | -48 741       |
|       | Årets avskrivningar         | -6 963        | -6 963        |
|       | Utgående avskrivningar      | -62 667       | -55 704       |
|       | <b>Redovisat värde</b>      | <b>76 592</b> | <b>83 555</b> |

Avser byggnation av pergola år 2011. Avskrivningstid 20 år.

| Not 10 | Ombyggnationer              | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------|-----------------------------|----------------|----------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden | 3 815 622      | 3 815 622      |
|        | Utgående anskaffningsvärden | 3 815 622      | 3 815 622      |
|        | Ingående avskrivningar      | -3 051 407     | -3 014 839     |
|        | Årets avskrivningar         | -36 568        | -36 568        |
|        | Utgående avskrivningar      | -3 087 975     | -3 051 407     |
|        | <b>Redovisat värde</b>      | <b>727 647</b> | <b>764 215</b> |

Nya balkonger 1999. Avskrivningstid 40 år.

KF  
/4

| Not 11 | Fastighetsförbättringar     | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------|-----------------------------|------------------|------------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden | 8 238 938        | 8 238 938        |
|        | Utgående anskaffningsvärden | 8 238 938        | 8 238 938        |
|        | Ingående avskrivningar      | -2 558 273       | -2 389 429       |
|        | Årets avskrivningar         | -168 844         | -168 844         |
|        | Utgående avskrivningar      | -2 727 117       | -2 558 273       |
|        | <b>Redovisat värde</b>      | <b>5 511 821</b> | <b>5 680 665</b> |

Stamreovering 2004, avskrivningstid 50 år.

Dränering 2004, avskrivningstid 50 år.

Kodlås 2010, avskrivningstid 10 år.

| Not 12 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden                                                    | 12 500     | –          |
|        | Utbetalda förskott                                                             | –          | 12 500     |
|        | Omklassificeringar m.m.                                                        | -12 500    | –          |
|        | Utgående anskaffningsvärden                                                    | 0          | 12 500     |

Förskott från Naturvårdsverket för installation av elladdare till bil. Installation klar under 2019.

| Not 13 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden            | 15 000     | 15 000     |
|        | Utgående anskaffningsvärden            | 15 000     | 15 000     |

Avser bostadsrätt till lokal nr 50 i Brf Tegelgården.

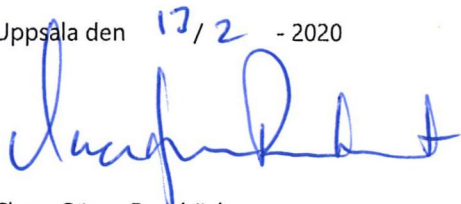
| Not 14 | Fastighetslån                                          | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | Swedbank, slutbetalt 190228                            | –                | 507 500          |
|        | Swedbank, villkorsändringsdag 2021-01-25, ränta 1,58 % | 1 712 500        | 1 762 500        |
|        | Swedbank, villkorsändringsdag 2021-11-25, ränta 1,57 % | 1 370 000        | 1 410 000        |
|        | Swedbank, villkorsändringsdag 2023-01-25, ränta 2,07 % | 1 712 500        | 1 762 500        |
|        | Avgår kortfristig del (amortering inom 1 år)           | -140 000         | -647 500         |
|        | <b>Summa</b>                                           | <b>4 655 000</b> | <b>4 795 000</b> |

XF  
/4

| Not 15 | Ställda säkerheter              | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------|---------------------------------|------------------|------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 9 407 500        | 9 407 500        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>9 407 500</b> | <b>9 407 500</b> |

UNDERSKRIFTER

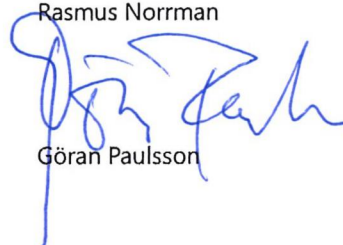
Uppsala den 17/2 - 2020



Claes-Göran Bernbäck



Rasmus Norrman



Göran Paulsson

Maria Lundgren

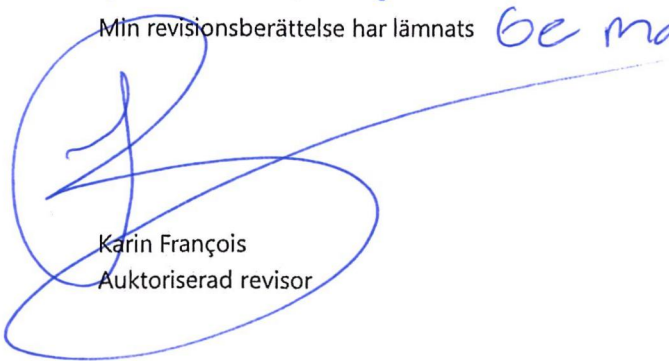


Elsa Bådagård



Min revisionsberättelse har lämnats

6e mars 2020



Karin François

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tegelgården, org. nr 717600-2371

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tegelgården för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tegelgården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 6 mars 2020



Karin François

Auktoriserad revisor