



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostad eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

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

##### Styrelsen

Peter Larsson	Ordförande	
Ingvar Fjellman	Ledamot	Ansvarig utemiljö
Jan Hedström	Ledamot	
Katarina Johansson	Ledamot	
Liv Alexandra Linnea Olsson Dyrssen	Ledamot	Sekreterare
Björn Salbom	Ledamot	Ansvarig innemiljö
Robert Svensson	Ledamot	Ekonomikontakt
Pia Anette Andréasson	Suppleant	
Majken Anita Karlsson	Suppleant	
Gerd Christina Lindegren	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Konstantin Belogorcev

Ordinarie Extern

PwC

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27. Boendestyrelse kunde ej tillsättas då bl.a. lån ännu inte var satta. Extra föreningsstämma hölls 2022-08-29. Extra stämma med anledning av tillsättande av boendestyrelse (överlämning från byggstyrelsen).

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nabbensberg 4	2022	Vänersborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022 och består av 1 flerbostadshus.

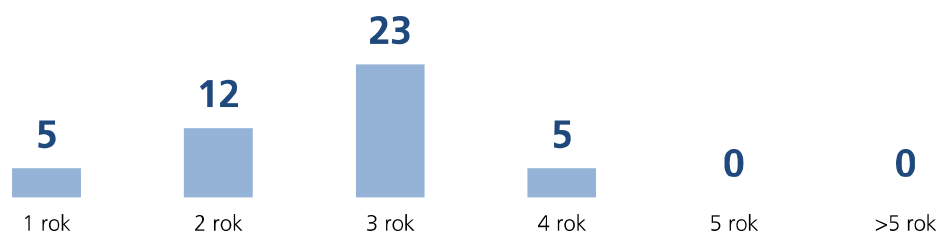
Värdeåret är ej fastställt.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 3 150 m<sup>2</sup>, varav 3 150 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Care of Serneke

### Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

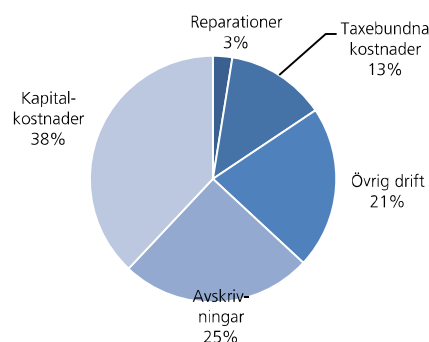
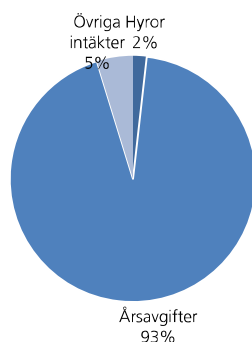
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-11-01 med 35 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 439 459</b>	<b>2 725 892</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 227 185	0
Finansiella intäkter	11	0
Minskning långa fordringar	12 401 791	0
Minskning kortfristiga fordringar	759 157	0
Medlemsinsatser	84 587 300	1 780 700
Ökning av långfristiga skulder	40 762 626	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 216 270
	<b>139 738 070</b>	<b>13 996 970</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	561 074	0
Finansiella kostnader	577 481	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	130 138 000	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	12 377 683
Ökning av kortfristiga fordringar	0	905 720
Minskning av kortfristiga skulder	11 606 661	0
	<b>142 883 216</b>	<b>13 283 403</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>294 312</b>	<b>3 439 459</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 145 147</b>	<b>713 567</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förtydligande kring regelverk gällande borrhning i lägenhet.

Förtydligande kring regelverk gällande vad som får förvaras i garage.

Avtal tecknat med bevakningsbolag avseende parkering.

Anskaffande av egen domän, @tegelbruketbrf.se, som skapat specifika e-postadresser för styrelsefunktioner för att bygga en struktur och organisation som är hållbar över tid.

En hyreshöjning fr.o.m. nov 2022 då det vid första amortering av lån blev uppenbart att den ekonomiska kalkylen inte höll.

Nytt elavtal har tecknats.

Styrelsen har godkänt 3 st andrahandsuthyrningar.

Ett arbete med att strukturera styrelsens organisation har påbörjats och ansvarsområden såsom ansvarig för inommiljö, utemiljö och brandskydd har skapats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 0 st

Nyupplåtelse under året: 45 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0

Tillkommande medlemmar: 69

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	364	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 941	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	183	0
Soliditet (%)	68	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-292	0
Nettoomsättning (tkr)	1 171	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3 150 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	89 118 000	84 587 300	0	4 530 700
Fond för yttre underhåll	90 375	90 375	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>89 208 375</b>	<b>84 677 675</b>	<b>0</b>	<b>4 530 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-90 375	-90 375	0	0
Årets resultat	-292 051	-292 051	0	0
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-382 426</b>	<b>-382 426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>88 825 949</b>	<b>84 295 249</b>	<b>0</b>	<b>4 530 700</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-292 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 375
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-382 426</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-382 426</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 170 848	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 336	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 227 185</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-509 877	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-18 342	0
Personalkostnader	Not 6	-32 855	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-380 692	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-941 766</b>	<b>0</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>285 419</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 481	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-577 470</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-292 051</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-292 051</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	129 757 308	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>129 757 308</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	0	12 121 270
Andra långfristiga fordringar	0	280 521
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>12 401 791</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>129 757 308</b>	<b>12 401 791</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	40 705	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	264 299	905 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>305 004</b>	<b>905 720</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	135 871	3 439 459
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>135 871</b>	<b>3 439 459</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>440 875</b>	<b>4 345 179</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>130 198 183</b>	<b>16 746 970</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 118 000	4 530 700
Fond för yttre underhåll	Not 11	90 375	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 208 375</b>	<b>4 530 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-90 375	0
Årets resultat		-292 051	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-382 426</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 825 949</b>	<b>4 530 700</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 833 252	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 833 252</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 929 374	0
Leverantörsskulder		6 142	0
Skatteskulder		160 860	0
Övriga skulder		0	12 216 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	442 607	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 538 983</b>	<b>12 216 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 198 183</b>	<b>16 746 970</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 År	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 120 825	0
Årsavgifter - garage	25 460	0
Hyror parkering	22 284	0
Varmvattenintäkter	2 261	0
Öresutjämning	18	0
	<b>1 170 848</b>	<b>0</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Fakturerade kostnader	37 449	0
Övriga intäkter	18 887	0
	<b>56 336</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 648	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 123	0
	Snöröjning/sandning	21 300	0
	Städning entreprenad	16 187	0
	Serviceavtal	16 636	0
	Störningsjour och larm	6 249	0
		<b>156 143</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Skador/klotter/skadegörelse	20 032	0
	Vattenskada	18 644	0
		<b>38 676</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	82 825	0
	Värme	60 443	0
	Vatten	25 805	0
	Sophämtning/renhållning	28 149	0
		<b>197 222</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 567	0
	Kabel-TV	12 766	0
	Bredband	68 504	0
		<b>117 837</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>509 877</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	559	0
	Inkassering avgift/hyra	511	0
	Hysesförluster	0	0
	Förvaltningsarvode	16 701	0
	Administration	571	0
		<b>18 342</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	0
	Sociala kostnader	7 855	0
		<b>32 855</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	380 692	0
		<b>380 692</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Nyanskaffningar	130 138 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130 138 000</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-380 692	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-380 692</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>129 757 308</b>	<b>0</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 930 500	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 105 000	0
	Taxeringsvärde mark	8 110 000	0
		<b>40 215 000</b>	<b>0</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 905 000	0
	Lokaler	310 000	0
		<b>40 215 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Korsebergsvägen Bostäder	0	12 121 270
	Ekonomisk förening		
		<b>0</b>	<b>12 121 270</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Momsavräkning	1 709	0
	Klientmedel hos SBC	158 441	0
	Fordringar	104 149	905 720
		<b>264 299</b>	<b>905 720</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	90 375	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>90 375</b>	<b>0</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	3,140 %	13 587 542	0	2025-06-30
Danske bank	2,840 %	13 587 542	0	2024-07-01
Danske bank	1,980 %	13 587 542	0	2023-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 762 626</b>	<b>0</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 929 374	0	
		<b>26 833 252</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 198 886 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 020 000	0

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	12 500	0
El	18 246	0
Värme	33 996	0
Extern revisor	23 106	0
Arvoden	7 585	0
Sociala avgifter	6 077	0
Ränta	3 004	0
Förutbetalda avgifter/hyra	316 792	0
Snöröjning/sandning	21 300	0
	<b>442 607</b>	<b>0</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Då vi är en nystartad förening så finns inga större underhållsarbeten planerade. Styrelsen som endast suttit sedan 2022-08-29 kommer fortsatt att arbeta med att bygga en arbetsstruktur för styrelsen med tydliga ansvarsområden, formulera arbetsbeskrivningar för dessa, upprätta stabila kommunikationsvägar med medlemmarna föreningen och fördjupa oss i och utvärdera de olika avtal som tecknats innan vi tillträdde. Detta då utöver det löpande förvaltningsarbetet.

Under 2023 är det också dags att placera om ett av våra lån vilket givetvis blir en viktig fråga.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Vänersborg den / 2023

Peter Larsson  
Ordförande

Ingvar Fjellman  
Ledamot

Jan Hedström  
Ledamot

Katarina Johansson  
Ledamot

Liv Alexandra Linnea Olsson Dyrssen  
Ledamot

Björn Salbom  
Ledamot

Robert Svensson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
PWC

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket, org.nr 769637-1652

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket för år 2022.

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 2022 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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



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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)