

# Årsredovisning 2025

## Brf Tegelsjö

702002-3086



 [rkDMGVnKWx-HJQ\\_MGF3Ybe](#)

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelsjö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tegelsjö 16. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 321 kvm och 2 lokaler om 161 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår

Värdeåret är 1942.

### Styrelsens sammansättning

Hans Thomas Kårén	Ordförande
Anna Catrin Gomez	Styrelseledamot
Kajsa Borg	Styrelseledamot
Patrik Tobias Svensson	Sekreterare
Gunilla Maria Solheim	Kassör
Pontus Johansson Samimian	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

#### Revisorer

Jonathan Jaarne Norén Internrevisor  
Patrik Karlsson Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1998 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Cura Center AB  
Gräsklippning och trappstädning Veteranpoolen

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har sökt bygglov för att omvandla lilla hyreslokalen till bostad. Inget beslut av ännu delgivits. Idag hyrs lokalen av Xulo som kontor.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Budgetarbetet för 2026 är klart och vi har en budget i balans och ett prognostiserat positivt kassaflöde. Den största osäkerheten i budgeten är vår energikostnad, detta trots att årsförbrukningen är relativt konstant. Utmaningen är den stora variation i elpriset som kan uppstå. Vi beslöt att höja avgiften med 5% för att täcka upp för avtal med bl a trappstädning. Den har vi tidigare gjort själva.

Våra lån "rullar" för närvarande på en treårscykel. Detta innebär att vår räntekänslighet minskar och att våra räntekostnader är lätta att budgetera. Under 2026 kommer Veteranpoolen att leverera trappstädning.

Utifrån vår underhållsplan finns inga större investeringar eller underhållsarbeten planerade 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

##### Förändringar i avtal

Vi har anlitat Veteranpoolen för fortlöpande trappstädning, som sker varannan vecka. Veteranpoolen sköter också gräsklippningen under sommaren.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 218 088	1 112 816	1 073 109	1 017 604
Resultat efter fin. poster	45 031	-1 269 703	-115 466	-154 688
Soliditet (%)	43	43	51	50
Yttre fond	310 271	566 967	536 601	487 896
Taxeringsvärde	38 356 000	38 835 000	38 835 000	38 835 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	689	650	615
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	81,6	76,3	79,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 369	5 481	4 853	4 952
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 786	4 885	4 325	4 414
Sparande / kvm totalyta, kr	154	-78	91	73
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	27	44	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	150	160	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	37	29	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	213	233	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	4,05	2,63	0,86
Räntekänslighet (%)	7,21	7,95	7,46	8,05

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	213 371	-	-	213 371
Upplåtelseavgifter	295 000	-	-	295 000
Fond, yttre underhåll	566 967	-	-877 238	-310 271
Uppskrivningsfond	10 180 000	-	-	10 180 000
Balanserat resultat	-4 406 405	-1 269 703	877 238	-4 798 870
Årets resultat	-1 269 703	1 269 703	45 031	45 031
<b>Eget kapital</b>	<b>5 579 230</b>	<b>0</b>	<b>45 031</b>	<b>5 624 260</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 798 870
Årets resultat	45 031
<b>Totalt</b>	<b>-4 753 840</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	48 705
Balanseras i ny räkning	-4 802 545
	<b>-4 753 840</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 218 088	1 112 816
Övriga rörelseintäkter	3	80 277	2 072
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 298 365</b>	<b>1 114 888</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-689 909	-1 754 767
Övriga externa kostnader	8	-118 553	-124 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 884	-228 681
Övriga rörelsekostnader		-30 703	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 023 048</b>	<b>-2 108 071</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>275 317</b>	<b>-993 183</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 731	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-233 017	-276 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-230 286</b>	<b>-276 520</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>45 031</b>	<b>-1 269 703</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>45 031</b>	<b>-1 269 703</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	12 551 700	12 735 584
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 551 700</b>	<b>12 735 584</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 551 700</b>	<b>12 735 584</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 910	25 765
Övriga fordringar	11	7 821	9 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 109	60 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 840</b>	<b>95 777</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		355 138	223 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>355 138</b>	<b>223 578</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>429 978</b>	<b>319 355</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 981 679</b>	<b>13 054 939</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		508 371	508 371
Uppskrivningsfond		10 180 000	10 180 000
Fond för yttre underhåll		-310 271	566 967
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 378 100</b>	<b>11 255 338</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 798 870	-4 406 405
Årets resultat		45 031	-1 269 703
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 753 840</b>	<b>-5 676 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 624 260</b>	<b>5 579 230</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 771 852	3 688 467
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 771 852</b>	<b>3 688 467</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 320 755	3 551 628
Leverantörsskulder		83 712	52 079
Skatteskulder		9 674	7 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	171 425	175 986
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 585 566</b>	<b>3 787 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 981 679</b>	<b>13 054 939</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>275 317</b>	<b>-993 183</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	183 884	228 681
	<b>459 201</b>	<b>-764 502</b>
Erhållen ränta	2 731	85
Erlagd ränta	-234 642	-279 336
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>227 290</b>	<b>-1 043 753</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 937	-33 587
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 822	-10 345
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>279 049</b>	<b>-1 087 685</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	955 500
Amortering av lån	-147 488	-125 688
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-147 488</b>	<b>829 812</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>131 561</b>	<b>-257 873</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>223 578</b>	<b>481 451</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>355 138</b>	<b>223 578</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tegelsjö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnad	2,50 - 3,00 %
---------------------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	943 272	869 848
Hysesintäkter, lokaler	211 848	187 312
Övriga intäkter	62 968	55 656
<b>Summa</b>	<b>1 218 088</b>	<b>1 112 816</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	6 212	2 072
Återvunnen moms	74 065	0
<b>Summa</b>	<b>80 277</b>	<b>2 072</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	41 172	41 576
Övrigt	0	9 954
Besiktning och service	1 178	1 769
Trädgårdsarbete	8 066	101 537
Snöskottning	9 640	8 828
<b>Summa</b>	<b>60 056</b>	<b>163 664</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	53 524	100 744
Planerat underhåll	0	925 943
<b>Summa</b>	<b>53 524</b>	<b>1 026 687</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	49 462	39 817
Uppvärmning	197 349	221 641
Vatten	61 942	54 901
Sophämtning	85 434	80 781
<b>Summa</b>	<b>394 188</b>	<b>397 140</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 097	48 434
Kabel-TV	74 280	72 262
Fastighetsskatt	55 764	46 580
<b>Summa</b>	<b>182 141</b>	<b>167 276</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	646	7 006
Juridiska kostnader	0	5 500
Övriga förvaltningskostnader	53 259	49 061
Ekonomisk förvaltning	64 648	63 055
<b>Summa</b>	<b>118 553</b>	<b>124 623</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	232 946	276 605
Övriga räntekostnader	71	0
<b>Summa</b>	<b>233 017</b>	<b>276 605</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	20 392 960	20 392 960
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 392 960</b>	<b>20 392 960</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 657 376	-7 430 588
Årets avskrivning	-183 884	-226 788
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 841 260</b>	<b>-7 657 376</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 551 700</b>	<b>12 735 584</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 669 000	16 235 000
Taxeringsvärde mark	19 687 000	22 600 000
<b>Summa</b>	<b>38 356 000</b>	<b>38 835 000</b>

**NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	7 758	5 962
Skattefordringar	63	2 649
Övriga fordringar	0	900
<b>Summa</b>	<b>7 821</b>	<b>9 511</b>

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 178
Fastighetsskötsel	10 242	10 407
Försäkringspremier	13 260	12 326
Kabel-TV	18 645	18 570
Förvaltning	17 962	18 020
<b>Summa</b>	<b>60 109</b>	<b>60 501</b>

**NOT 13, SKULDER TILL**

<b>KREDITINSTITUT</b>	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,54 %	2 769 767	2 769 767
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,90 %	2 953 670	2 984 358
Stadshypotek AB	2028-12-01	2,95 %	450 470	530 470
Stadshypotek AB	2026-10-30	3,10 %	403 500	403 500
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,92 %	515 200	552 000
<b>Summa</b>			<b>7 092 607</b>	<b>7 240 095</b>
Varav kortfristig del			3 320 755	3 551 628

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 355 167 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 202	6 418
El	4 501	4 120
Uppvärmning	19 777	26 540
Utgiftsräntor	20 174	21 799
Vatten	10 372	9 160
Sophämtning	8 560	7 674
Förutbetalda avgifter/hyror	103 839	100 275
<b>Summa</b>	<b>171 425</b>	<b>175 986</b>

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 624 000	7 624 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms län, Stockholm kommun

---

Hans Thomas Kårén  
Ordförande

---

Anna Catrin Gomez  
Styrelseledamot

---

Kajsa Borg  
Styrelseledamot

---

Patrik Tobias Svensson  
Sekreterare

---

Gunilla Maria Solheim  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jonathan Jaarne Norén  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmöte i BRF Tegelsjö  
Organisationsnummer: **702002-3086**

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen gällande år 2025 för BRF Tegelsjö.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av revisionen. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Tegelsjö för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat mötesprotokoll, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma 2026-03-09

Revisorns namnunderskrift:

.....

Revisorns namnförtydligande: ..... **Jonathan Jaarne Norén**

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed