



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelviksgatan 30

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
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. 16</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-09 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barnängen 7	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005-2006 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 200 kvm och 4 lokaler om 209 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 409 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Malin Lindqvist	Ordförande
Birgitta Karolina Malmlöf	Styrelseledamot
Dan Thomas Forsman	Styrelseledamot
Michelangelo Rizzo	Styrelseledamot
Linda Ek	Ledamot

### Valberedning

Andreas Malik och Birgitta Lundgren

### Firmateckning

Firma tecknas av två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Sebastian Lexander Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. Antagande av stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Målning av träpartier på fasad
- 2017 ● Stamspolning
- 2018 ● Energideklaration
- 2018-2019 ● Radonmätning  
Oblikatorisk Ventilationskontroll
- 2019 ● Tryckjustering och rensning av ventilationskanaler
- 2019-2021 ● Installation av LED-belysning mer rörelsesensorer i gemensamma ytor och utomhus
- 2020 ● Målning av fönstrens utsida  
Byte av pump i värmesystem
- 2021 ● Service samt utbyte av broms i hiss
- 2021-2022 ● Renovering av balkonginglasningar - Färdigställt vårvintern 2022
- 2022 ● Genomgång samt utbyte av fläktar i lokaler samt källarutrymmen
- 2024 ● Stamspolning  
Obligatorisk ventilationskontroll

### Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Tak- och fasadunderhåll samt måleriarbeten  
Reparation/utbyte av hissmaskineri

### Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	SBC
El	Fortum/Ellevio
Fastighetsskötsel, entrémattor, städning, snöröjningsjour	XLNT Allservice AB
Garageplatser	Brick Sweden
Hämtning av returpapper och FNI-avfall	Pre Zero Recycling AB
Hemsida samt domän	Loopia
Hiss	Otis AB
Serviceavtal ventilation	Klimat & Fastighetsteknik i Trosa AB
Tele 2	Bredband, kabel-TV
Värme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp, hämtning av matavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 164 071	2 009 355	1 910 588	1 834 534
Resultat efter fin. poster	-887 111	21 512	170 591	-196 232
Soliditet (%)	66	67	67	67
Yttre fond	1 895 453	1 451 505	1 052 749	1 230 301
Taxeringsvärde	80 794 000	70 074 000	70 074 000	70 074 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 109	1 001	960	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,4	59,7	60,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 990	11 990	12 407	12 407
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 211	10 211	10 566	10 566
Sparande / kvm totalyta, kr	373	311	449	431
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	35	38	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	162	123	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	81	52	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	279	214	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,72	1,79	1,14
Räntekänslighet (%)	10,81	11,98	12,92	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har totalrenoverat hissen tidigare än underhållsplanen anger.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 000 000	-	-	30 000 000
Fond, yttre underhåll	1 451 505	-	443 948	1 895 453
Balanserat resultat	-767 528	21 512	-443 948	-1 189 963
Årets resultat	21 512	-21 512	-887 111	-887 111
<b>Eget kapital</b>	<b>30 705 490</b>	<b>0</b>	<b>-887 111</b>	<b>29 818 379</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-746 016
Årets resultat	-887 111
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 948
<b>Totalt</b>	<b>-2 077 074</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	996 156
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 080 918</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	2 164 070	2 009 355
Övriga rörelseintäkter	3	5 400	1 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 169 470</b>	<b>2 011 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 088 613	-988 618
Övriga externa kostnader	9	-106 404	-177 051
Personalkostnader	10	-34 419	-35 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 400	-416 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 645 836</b>	<b>-1 617 805</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-476 365</b>	<b>393 350</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 477	26 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-421 223	-398 522
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-410 746</b>	<b>-371 837</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-887 111</b>	<b>21 512</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-887 111</b>	<b>21 512</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	43 562 027	43 978 427
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 562 027</b>	<b>43 978 427</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>43 562 027</b>	<b>43 978 427</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 991	12 642
Övriga fordringar	13	1 006 335	1 314 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	72 820	77 076
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 091 146</b>	<b>1 404 124</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		190 561	187 512
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>190 561</b>	<b>187 512</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 281 708</b>	<b>1 591 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 843 735</b>	<b>45 570 064</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 000 000	30 000 000
Fond för yttre underhåll		1 895 453	1 451 505
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 895 453</b>	<b>31 451 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 189 963	-767 528
Årets resultat		-887 111	21 512
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 077 074</b>	<b>-746 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 818 379</b>	<b>30 705 490</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 988 000	8 988 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 988 000</b>	<b>8 988 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 400 000	5 400 000
Leverantörsskulder		64 678	48 746
Skatteskulder		9 129	5 824
Övriga kortfristiga skulder		42 947	54 756
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	520 602	367 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 037 356</b>	<b>5 876 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 843 735</b>	<b>45 570 064</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-476 365</b>	<b>393 350</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	416 400	416 400
	<b>-59 965</b>	<b>809 750</b>
Erhållen ränta	10 477	26 685
Erlagd ränta	-420 265	-384 057
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-469 753</b>	<b>452 377</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 858	-53 498
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	159 825	97 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-291 071</b>	<b>496 306</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-291 071</b>	<b>-3 694</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 445 049</b>	<b>1 448 743</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 153 979</b>	<b>1 445 049</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tegelviksgatan 30 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

#### 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 331 040	1 200 987
Hysesintäkter lokaler, moms	582 848	574 580
Hysesintäkter garage	111 600	110 041
Hysesintäkter garage, moms	118 500	101 508
Hysesintäkter förråd, moms	2 200	2 200
Deb. fastighetsskatt, moms	9 924	8 868
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	0	164
Pantsättningsavgift	2 352	2 865
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Administrativ avgift, moms	196	98
Administrativ avgift	882	392
Andrahandsuthyrning	0	3 346
Öres- och kronutjämning	-2	7
<b>Summa</b>	<b>2 164 070</b>	<b>2 009 355</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 400	1 800
<b>Summa</b>	<b>5 400</b>	<b>1 800</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	31 605	37 526
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 086	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 795	0
Larm och bevakning	0	1 273
Städning enligt avtal	33 877	27 008
Städning utöver avtal	776	0
Hissbesiktning	1 650	1 589
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 340
Brandskydd	0	1 494
Gårdkostnader	2 722	80
Gemensamma utrymmen	517	48
Sophantering	30 140	29 667
Garage/parkering	202 459	149 869
Serviceavtal	9 188	1 252
Serviceavtal, hissar	3 578	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	8 095
Förbrukningsmaterial	26 050	103
<b>Summa</b>	<b>363 444</b>	<b>267 344</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 308	0
Tvättstuga	0	698
Dörrar och lås/porttele	3 976	8 979
Värmeanläggning/undercentral	6 956	19 700
Ventilation	41 995	26 301
Hissar	21 657	63 738
Tak	3 975	0
<b>Summa</b>	<b>114 868</b>	<b>119 415</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	240 644	0
VVS	19 164	0
Ventilation	215 151	0
Hiss	521 558	0
<b>Summa</b>	<b>996 517</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	43 977	49 687
Uppvärmning	203 505	228 679
Vatten	105 054	114 773
Sophämtning/renhållning	30 965	21 099
Grovsopor	1 650	1 208
<b>Summa</b>	<b>385 151</b>	<b>415 447</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 974	35 293
Kabel-TV	77 240	57 779
Fastighetsskatt	102 420	93 340
<b>Summa</b>	<b>228 634</b>	<b>186 412</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 202	0
Tele- och datakommunikation	736	6 388
Juridiska åtgärder	5 900	23 743
Inkassokostnader	616	0
Revisionsarvoden extern revisor	558	35 345
Styrelseomkostnader	2 414	969
Fritids och trivselkostnader	1 986	2 616
Föreningskostnader	2 263	1 431
Förvaltningsarvode enl avtal	49 852	48 250
Överlåtelsekostnad	6 113	8 024
Pantsättningskostnad	3 423	4 300
Administration	3 875	4 874
Konsultkostnader	26 466	41 109
<b>Summa</b>	<b>106 404</b>	<b>177 051</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 000	28 000
Arbetsgivaravgifter	6 419	7 736
<b>Summa</b>	<b>34 419</b>	<b>35 736</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	421 223	398 459
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	63
<b>Summa</b>	<b>421 223</b>	<b>398 522</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	49 640 527	49 640 527
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>49 640 527</b>	<b>49 640 527</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 662 100	-5 245 700
Årets avskrivning	-416 400	-416 400
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 078 500</b>	<b>-5 662 100</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>43 562 027</b>	<b>43 978 427</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 042 000	33 780 000
Taxeringsvärde mark	33 752 000	36 294 000
<b>Summa</b>	<b>80 794 000</b>	<b>70 074 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	42 918	56 869
Transaktionskonto	220 271	187 542
Borgo räntekonto	743 146	1 069 995
<b>Summa</b>	<b>1 006 335</b>	<b>1 314 406</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	60 943	57 766
Förutbet kabel-TV	3 517	19 310
Förutbet bredband	8 360	0
<b>Summa</b>	<b>72 820</b>	<b>77 076</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-07-19	2,81 %	2 400 000	2 400 000
Nordea	2026-10-21	4,60 %	3 500 000	3 500 000
Nordea	2027-11-17	4,18 %	2 588 000	2 588 000
Nordea	2027-08-18	2,66 %	3 000 000	3 000 000
Nordea	2026-12-16	1,15 %	2 900 000	2 900 000
<b>Summa</b>			<b>14 388 000</b>	<b>14 388 000</b>
Varav kortfristig del			6 400 000	5 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 388 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	164 116	0
Uppl kostn el	3 392	4 269
Uppl kostnad Värme	26 435	27 457
Uppl kostnad Extern revisor	0	18 000
Uppl kostn räntor	70 602	69 644
Uppl kostn vatten	25 547	23 967
Uppl kostnad Sophämtning	3 008	1 593
Uppl kostnad arvoden	28 000	28 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 797	8 797
Förutbet hyror/avgifter	190 705	185 521
<b>Summa</b>	<b>520 602</b>	<b>367 248</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 700 000	19 700 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm

---

Birgitta Karolina Malmlöf  
Styrelseledamot

---

Dan Thomas Forsman  
Styrelseledamot

---

Linda Ek  
Ledamot

---

Malin Lindqvist  
Ordförande

---

Michelangelo Rizzo  
Styrelseledamot

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

---

Sebastian Lexander  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 12:37

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.04.2026 10:57

**DOCUMENT ID:**

Hy2Kbti3be

**ENVELOPE ID:**

r1lnYWYj2We-Hy2Kbti3be

**DOCUMENT NAME:**

Brf Tegelviksgatan 30, 769612-1115 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

a6a92f380b2adc3546c7779e2e0c629a2633f14436b2024c4d2cc4c3bc80b9217215c375005dc1fe8dfa573eb43bc56da0a7ad1087d5142b4add3d67abae1121

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

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Dan Thomas Forsman</b> dan@mekonomenhanning.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:17 14.04.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.55.5
<b>2. LINDA ROS-MARI EK</b> linda.karlsson.ek@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:24 14.04.2026 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.112
<b>3. MALIN LINDQVIST</b> mormormalin@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:24 14.04.2026 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.247
<b>4. Birgitta Karolina Malmlöf</b> bmalmlof@icloud.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:28 14.04.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.219
<b>5. MICHELANGELO RIZZO</b> micke.rizzo@magelungen.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:02 15.04.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.155.78
<b>6. Sebastian Lexander</b> sebastian.lexander@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:37 15.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30  
Org.nr 769612-1115

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 följt 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 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten 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 identifierat.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30 för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Sebastian Lexander**  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 12:36

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 10:57

### DOCUMENT ID:

SkbhFZYonWx

### ENVELOPE ID:

Skht-Yo2We-SkbhFZYonWx

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tegelviksgatan 30 2025-12-31.pdf

2 pages

### SHA-512:

fa121976a8207df5e9aa6bcba17bf735a6675cce097606723eb491678042e5d1150dbfeb6dff8094d85bd310ce10f4ad492bb4c3a59f5fab94e4c24a96f2f9ff

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	15.04.2026 12:36	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	15.04.2026 12:32	Low	IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments 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

## 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