

Årsredovisning 2025

Brf Tegelmanoliten

769625-6853



 r1mZ6zvaWe-SyN-6GD6bx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelmonoliten

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Hägersten.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08 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 nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Telenätet 1	2014	Stockholm

Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus med sex trapphus i fem till sex våningar samt källare med totalt 107 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 635 m² och en lokal med en total lokalarea om ca 55 m².

Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser, samtliga i garage. Garagets yta är 1 747 m².

Lägenhetsfördelning:

35 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

27 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns ett styrelseförråd för styrelsens arbete. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en gästlägenhet i föreningen.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Café J & J AB	2026-10-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har år 2016 erhållit 342 000 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Erika Lindgren	Ordförande
Haris Adzemovic	Suppleant
Johan Larsson	Suppleant
Alice Segerblad	Styrelseledamot
Francesca Brandola	Styrelseledamot
Johan Dahl	Styrelseledamot
Maria Edh	Styrelseledamot

Valberedning

Wailon Lee & Philip Talani

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening.

Revisorer

Carina Westlund Myrén	Extern revisor	BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. Gällande ekonomisk ersättning för portiken..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation soprumsrenare
Rensning av ventilationskanaler samtliga lgh
Byte och service av motorer i fläktaggregat
- 2025** ● Byte av undertak portiken

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning samtliga lägenheter
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Storholmen förvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen fortsätter att hyra in kontainer 2 gånger per år för att säkerställa att medlemmarna kan göra sig av med grovsopor på ett bra och miljövänligt sätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt jobbat för en stabil ekonomi som ska hålla över längre tid. Fokus har legat på att förhandla räntor och säkerställa att föreningen kan täcka höjda kostnader för vatten, värme, el & sophantering. En avgiftshöjning på 2% har genomförts för alla bostäder.

Under sommaren blev också renoveringen av portiken klar och styrelsen höll extrastämma där det beslutades att vi inte skulle driva ärendet vidare mot byggtreprenören JM. Den populära gästlägenheten fick en avgiftshöjning och kostar 400/kr natten, i dagsläget finns inte planer på att höja priset för den ytterligare.

Styrelsen fick även bjuda in till en riktigt härlig gårdsfest med invigning av portiken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 193 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 772kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 069 440	8 918 120	8 369 727	7 344 448
Resultat efter fin. poster	-2 475 027	-715 225	-357 219	-362 239
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	5 160 426	2 149 820	1 900 250	1 641 200
Taxeringsvärde	447 118 000	447 932 000	447 932 000	447 932 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	890	876	821	725
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	84,7	83,0	84,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 142	9 408	9 645	9 872
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 564	7 784	7 980	8 167
Sparande / kvm totalyta, kr	214	210	242	242
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	58	61	87
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	54	60	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	12	9	9
Energikostnad / kvm totalyta, kr	191	124	131	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,48	2,58	1,20
Räntekänslighet (%)	10,28	10,74	11,75	13,61

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 vatten (totalt 354 658 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Kostnad för underhåll av portik efter att platta fallit ner.

Avläsning sedan 10 år tillbaka och kostnad av vatten från Stockholm Vatten på 634 800 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	203 967 000	-	-	203 967 000
Upplåtelseavgifter	147 153 000	-	-	147 153 000
Fond, yttre underhåll	2 149 820	-	3 010 606	5 160 426
Balanserat resultat	291 053	-715 225	-3 010 606	-3 434 778
Årets resultat	-715 225	715 225	-2 475 027	-2 475 027
Eget kapital	352 845 648	0	-2 475 027	350 370 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 434 778
Årets resultat	-2 475 027
Totalt	-5 909 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 041 692
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 834 918
Balanseras i ny räkning	-7 116 578
	-5 909 804

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 069 441	8 918 120
Övriga rörelseintäkter	3	100 962	12 011
Summa rörelseintäkter		9 170 402	8 930 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 705 554	-3 179 757
Övriga externa kostnader	9	-513 271	-570 892
Personalkostnader	10	-263 562	-241 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 875 248	-2 875 248
Övriga rörelsekostnader	11	-25 822	0
Summa rörelsekostnader		-9 383 457	-6 867 378
RÖRELSERESULTAT		-213 054	2 062 754
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 786	89 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 270 758	-2 867 475
Summa finansiella poster		-2 261 972	-2 777 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 475 027	-715 225
ÅRETS RESULTAT		-2 475 027	-715 225

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	427 692 423	430 378 911
Maskiner och inventarier	14	683 157	871 917
Summa materiella anläggningstillgångar		428 375 580	431 250 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		428 375 580	431 250 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 511	47 388
Övriga fordringar	15	103 859	98 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	385 625	356 970
Summa kortfristiga fordringar		501 995	502 816
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 978 445	4 214 585
Summa kassa och bank		2 978 445	4 214 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 480 440	4 717 401
SUMMA TILLGÅNGAR		431 856 020	435 968 229

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		351 120 000	351 120 000
Fond för yttre underhåll		5 160 426	2 149 820
Summa bundet eget kapital		356 280 426	353 269 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 434 778	291 053
Årets resultat		-2 475 027	-715 225
Summa fritt eget kapital		-5 909 804	-424 172
SUMMA EGET KAPITAL		350 370 622	352 845 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	76 662 200	17 271 840
Övriga långfristiga skulder		110 000	110 000
Summa långfristiga skulder		76 772 200	17 381 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 280 800	63 967 360
Leverantörsskulder		503 784	374 032
Skatteskulder		160 500	158 640
Övriga kortfristiga skulder		0	14 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 768 114	1 226 055
Summa kortfristiga skulder		4 713 198	65 740 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		431 856 020	435 968 229

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-213 054	2 062 754
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 875 248	2 875 248
	2 662 194	4 938 002
Erhållen ränta	8 786	89 496
Erlagd ränta	-2 343 173	-2 922 407
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	327 806	2 105 091
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	821	382 238
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	731 432	-82 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 060 060	2 405 176
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 296 200	-2 049 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 296 200	-2 049 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 236 140	355 576
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 214 585	3 859 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 978 445	4 214 585

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegelmonoliten 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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	6,67 - 20,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 029 732	6 891 948
Hysesintäkter, p-platser	1 090 617	1 076 000
Hysesintäkter, lokaler	156 629	152 196
Bredband och TV	296 604	296 604
Övriga intäkter	141 745	138 341
Vatten	354 114	363 031
Summa	9 069 441	8 918 120

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkter från vidarefakturerering	4 373	2 385
Övrigt	28 887	9 626
Återvunnen moms	67 702	0
Summa	100 962	12 011

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Kostnader som vidarefakturerats	4 373	2 385
Fastighetsskötsel	184 124	176 823
Städning	265 362	247 526
Besiktning och service	189 517	158 324
Trädgårdsarbete	61 853	50 564
Snöskottning	2 204	0
Summa	707 434	635 622

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparation och underhåll, bostäder	35 176	21 378
Reparation och underhåll, lokaler	5 200	11 335
Reparation och underhåll, gemensamma utrymmen	145 799	26 540
Reparation och underhåll, installationer	270 738	319 223
Reparation och underhåll, hissar	9 096	136 087
Reparation och underhåll, övrigt	0	3 546
Summa	466 009	518 109

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	13 108
Planerat underhåll installationer	0	17 977
Planerat underhåll fasad	1 831 344	0
Summa	1 831 344	31 086

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	603 305	605 432
Uppvärmning	668 680	566 689
Vatten	724 493	121 071
Sophämtning	256 074	230 486
Summa	2 252 552	1 523 677

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 107	89 558
Övrigt	16 267	15 522
Bredband och TV	255 662	286 863
Fastighetsskatt	81 180	79 320
Summa	448 216	471 263

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	237 904	262 564
Förbrukningsmaterial	96 601	73 122
Juridiska kostnader	3 745	76 747
Revisionsarvoden	23 157	21 972
Ekonomisk förvaltning	128 298	120 433
Konsultkostnader	23 566	16 054
Summa	513 271	570 892

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	200 550	183 748
Sociala avgifter	63 012	57 733
Summa	263 562	241 481

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Momsomprövning tidigare år	25 822	0
Summa	25 822	0

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 271 675	2 866 346
Övriga räntekostnader	-917	1 129
Summa	2 270 758	2 867 475

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	455 116 916	455 116 916
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	455 116 916	455 116 916
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 738 005	-22 051 517
Årets avskrivning	-2 686 488	-2 686 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 424 493	-24 738 005
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	427 692 423	430 378 911
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>132 515 076</i>	<i>132 515 076</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	281 000 000	275 800 000
Taxeringsvärde mark	166 118 000	172 132 000
Summa	447 118 000	447 932 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 837 698	1 837 698
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 837 698	1 837 698
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-965 781	-777 021
Årets avskrivning	-188 760	-188 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 154 541	-965 781
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	683 157	871 917

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	97 790	89 226
Skattefordringar	1 039	0
Övriga fordringar	5 030	9 232
Summa	103 859	98 458

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 009	159 258
Försäkringspremier	106 983	103 072
Bredband och TV	63 956	63 875
Förvaltning	30 677	30 765
Summa	385 625	356 970

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-09-28	2,47 %	11 895 040	12 285 440
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,28 %		17 662 240
SEB	2029-04-28	2,75 %	15 592 040	16 064 640
SEB	2027-09-28	2,28 %	17 271 840	17 662 240
SEB	2028-04-28	2,63 %	17 092 040	17 564 640
SEB	2027-04-28	2,50 %	17 092 040	
Summa			78 943 000	81 239 200
Varav kortfristig del			2 280 800	63 967 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 539 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 279	961
El	71 983	77 950
Uppvärmning	98 447	72 815
Revision	24 000	24 000
Utgiftsräntor	37 000	109 415
Vatten	632 265	53 799
Arvoden och sociala avgifter	134 800	134 800
Renhållning	41 450	41 466
Förutbetalda avgifter/hyror	726 890	710 849
Summa	1 768 114	1 226 055

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	104 000 000	104 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 januari 2026 höjdes avgiften med 2%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Alice Segerblad
Styrelseledamot

Erika Lindgren
Ordförande

Francesca Brandola
Styrelseledamot

Johan Dahl
Styrelseledamot

Maria Edh
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 06:16

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.04.2026 06:15

DOCUMENT ID:

SyN-6GD6bx

ENVELOPE ID:

r1mZ6zvaWe-SyN-6GD6bx

DOCUMENT NAME:

Brf Tegelmonoliten, 769625-6853 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e725256b8ae8ba39ddf629178d60aa522c82fe480b1d3170e6fb8166ef642b69fbf0660d8707b9ddf6d2217c63ab4213c350a6047a2044a3050819824987f954

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
1. ERIKA LINDGREN balaloo_133@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 06:46 23.04.2026 06:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.91.141
2. ALICE SEGERBLAD alicemy.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:59 23.04.2026 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.223.190
3. Francesca Brandola francesca.brandola@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:21 23.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.147
4. MARIA ELISABETH EDH maria.styrelsen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:53 23.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.5.219
5. Johan Dahl jdahl.87@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:47 23.04.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.104
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 06:16 27.04.2026 06:14	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Bostadsrättsförening Tegelmanoliten, org.nr. 769625-6853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tegelmanoliten för räkenskapsåret 2025.

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 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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 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 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 Bostadsrättsförening Tegelmanoliten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 06:16

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.04.2026 06:15

DOCUMENT ID:

BkVZ6GP6-e

ENVELOPE ID:

rkmb6MwTZe-BkVZ6GP6-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tegelmanoliten.pdf

2 pages

SHA-512:

9a5e70671f6f4dacao38d1e033870e3b3aa7d93195e890
962c55c7f41004e981ee67193245e529ff8e6b8ac8f6a4e
4bc114959fab1b87344ccb5198257728083

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	27.04.2026 06:16	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	27.04.2026 06:14	Low	IP: 158.174.125.18

* 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