



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelbruket

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

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-11 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 |
|----------------------|---------|------------|
| Nabbensberg 4 | 2021 | Vänersborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 149 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 149 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Björn Salbom | Ordförande |
| Liv Alexandra Linnea Olsson Dyrssen | Styrelseledamot |
| Jan Erik Hedström | Styrelseledamot |
| Katarina Elisabet Ljung | Styrelseledamot |
| Robert Svensson | Styrelseledamot |
| Roger Fleischer | Styrelseledamot |
| Anette Andréasson | Suppleant |
| Lars Olov Karlsson | Suppleant |
| Ulf Källberg | Suppleant |

Valberedning

Gustav Pettersson
Minni Stjernstrand
Susanne Lundin

Firmateckning

Firmas tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anna Ingman Revisor JDG Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Avläsning | Elvaco |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Fjärrvärme, el | Vattenfall |
| Parkering | Avarn |
| Revisor | JDG Revision |
| Teknisk förvaltning | Optimal Service AB |
| TV/ Bredband | Telia |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Korsebergsvägen samfällighetsförening, med en andel på 28.35%.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggningen bestående av kvartersgata i tre olika bredder. De första 140 metrarna, sett från söder, är gatan i huvudsak 6 meter bred. Inom denna del finns två rännstensbrunnar för dagvatten med dräneringsledning som ansluter till det kommunala dagvattensystemet. Nästkommande 60 meter är gatan 4,5 meter bred och den sista biten är gatan 3,5 meter bred. Med gata avses här vägbana och övriga väganordningar såsom vägmärken och dagvattensystem. Vägen ska hållas farbar för trafik med motorfordon året om (barmarksunderhåll och vinterväghållning) och underhållas på sådant sätt att erforderliga transporter kan genomföras rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har bostadsrättsföreningen genomfört en övergång från K2 till K3 i enlighet med gällande lagkrav. Detta regelverk innebär att fastighetens och byggnaders ingående delar nu avskrivs med olika avskrivningstider, till skillnad från tidigare då en gemensam avskrivningstid tillämpades. Övergången har medfört en negativ påverkan på föreningens resultat, vilket är en direkt följd av de nya redovisningsreglerna. Föreningens största möjlighet att påverka resultatet är genom årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-02-01 med 8%, med målet att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen. Vi vill understryka att denna förändring är en redovisningsteknisk anpassning och inte speglar en förändring i föreningens faktiska ekonomiska ställning.

Förändringar i avtal

Ett lån har skrivits om på 5 år med ränta på 3,13 %.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 69 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 3 386 947 | 3 343 038 | 3 242 081 | 1 189 104 |
| Resultat efter fin. poster | -952 113 | -474 077 | -140 660 | -292 051 |
| Soliditet (%) | 69 | 69 | 68 | 68 |
| Yttre fond | 562 875 | 405 375 | 247 875 | 90 375 |
| Taxeringsvärde | 66 607 000 | 63 835 000 | 63 835 000 | 40 215 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 926 | 1 011 | 1 007 | 364 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,7 | 95,2 | 97,1 | 93,4 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 11 211 | 12 700 | 12 809 | 12 941 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 592 | 12 700 | 12 805 | 12 941 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 197 | 212 | 318 | 28 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 32 | 26 | 26 | 26 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 61 | 61 | 54 | 19 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 41 | 46 | 43 | 8 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 134 | 133 | 122 | 54 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,65 | 3,50 | 3,01 | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,11 | 12,56 | 12,72 | - |

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 147 317 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

Föreningen är ännu en ny förening men den största orsaken är ändringen till bokföringsreglerna K3, från tidigare K2, vilket har ändrat hur avskrivning görs.

Detta påverkar inte den långsiktiga förmågan till finansiering.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 89 118 000 | - | - | 89 118 000 |
| Fond, yttre underhåll | 405 375 | - | 157 500 | 562 875 |
| Balanserat resultat | -838 086 | -474 077 | -157 500 | -1 469 663 |
| Årets resultat | -474 077 | 474 077 | -952 113 | -952 113 |
| Eget kapital | 88 211 212 | 0 | -952 112 | 87 259 099 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 312 163 |
| Årets resultat | -952 113 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -157 500 |
| Totalt | -2 421 776 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -2 421 776 |

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 | 3 386 948 | 3 343 038 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 386 948 | 3 343 038 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6 | -1 168 279 | -1 089 409 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -110 411 | -152 409 |
| Personalkostnader | 8 | -39 812 | -39 867 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 573 476 | -1 142 076 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 891 978 | -2 423 761 |
| RÖRELSERESULTAT | | 494 970 | 919 278 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 311 | 14 054 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -1 454 394 | -1 407 408 |
| Summa finansiella poster | | -1 447 082 | -1 393 354 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -952 113 | -474 077 |
| ÅRETS RESULTAT | | -952 113 | -474 077 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 15 | 125 899 680 | 127 473 156 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 125 899 680 | 127 473 156 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 125 899 680 | 127 473 156 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 3 733 | 92 917 |
| Övriga fordringar | 11 | 1 361 687 | 1 002 577 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 49 313 | 33 468 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 414 733 | 1 128 962 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 414 733 | 1 128 962 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 127 314 413 | 128 602 118 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 89 118 000 | 89 118 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 562 875 | 405 375 |
| Summa bundet eget kapital | | 89 680 875 | 89 523 375 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -1 469 663 | -838 086 |
| Årets resultat | | -952 113 | -474 077 |
| Summa ansamlad förlust | | -2 421 776 | -1 312 163 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 87 259 099 | 88 211 212 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 26 064 130 | 26 405 962 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 064 130 | 26 405 962 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 13 587 542 | 13 587 542 |
| Leverantörsskulder | | 25 351 | 35 666 |
| Skatteskulder | | 25 992 | 20 700 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 14 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 352 285 | 341 036 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 991 184 | 13 984 944 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 127 314 413 | 128 602 118 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 494 970 | 919 278 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 573 476 | 1 142 076 |
| | 2 068 446 | 2 061 354 |
| Erhållen ränta | 7 311 | 14 054 |
| Erlagd ränta | -1 454 433 | -1 410 864 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 621 324 | 664 543 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 40 544 | -120 346 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 6 279 | -73 237 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 668 147 | 470 960 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 13 160 252 | 13 331 168 |
| Amortering av lån | -13 502 084 | -13 673 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -341 832 | -341 832 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 326 315 | 129 128 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 992 151 | 863 023 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 318 466 | 992 151 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegelbruket är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 0,83 % |
| Yttertak | 3,62 % |
| Fasader | 1,01 % |
| Balkonger | 2,64 % |
| Fönster | 1,71 % |
| Stamledningar VA | 2,08 % |
| Stamledningar Värme | 1,27 % |
| Styr & övervakning | 4,44 % |
| Ventilation | 3,62 % |
| El | 2,08 % |
| Hissar | 3,05 % |

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

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 923 728 | 2 923 728 |
| Årsavgifter garage | 47 988 | 47 988 |
| Hysesintäkter p-plats | 50 400 | 49 800 |
| Bredband | 156 600 | 156 600 |
| Kallvatten, moms | 69 445 | 0 |
| Varmvatten, moms | 72 801 | 54 666 |
| Fast tillägg elbilsaddning | 319 | 540 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 31 505 | 12 813 |
| Övriga intäkter | 0 | 842 |
| Påminnelseavgift | 120 | 360 |
| Pantsättningsavgift | 1 764 | 573 |
| Överlåtelseavgift | 1 470 | 2 866 |
| Administrativ avgift | 931 | 637 |
| Andrahandsuthyrning | 5 880 | 8 126 |
| Vidarefakturerade kostnader | 24 000 | 83 500 |
| Öres- och kronutjämnning | -3 | -1 |
| Summa | 3 386 948 | 3 343 038 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 193 983 | 199 066 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 750 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 0 | 6 311 |
| Besiktningar | 2 805 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 76 388 | 0 |
| Brandskydd | 4 628 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 74 692 | 0 |
| Gårdkostnader | 2 882 | 7 552 |
| Gemensamma utrymmen | 575 | 8 917 |
| Sophantering | 5 906 | 0 |
| Garage/parkering | 319 | 1 469 |
| Snöröjning/sandning | 54 182 | 84 738 |
| Serviceavtal | 27 250 | 29 062 |
| Förbrukningsmaterial | 1 020 | 0 |
| Summa | 447 380 | 337 113 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Reparationer | 4 941 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 3 091 |
| Garage/parkering | 0 | 6 638 |
| Summa | 4 941 | 9 729 |

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 101 937 | 83 217 |
| Uppvärmning | 193 120 | 191 698 |
| Vatten | 128 114 | 143 541 |
| Sophämtning/renhållning | 58 907 | 55 890 |
| Summa | 482 078 | 474 345 |

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 48 198 | 31 120 |
| Bredband | 159 612 | 143 252 |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | 83 500 |
| Fastighetsskatt | 26 070 | 10 350 |
| Summa | 233 880 | 268 222 |

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 738 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | 4 842 | 5 859 |
| Juridiska åtgärder | 8 750 | 0 |
| Inkassokostnader | 0 | 518 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 1 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 17 625 | 25 000 |
| Styrelseomkostnader | 800 | 500 |
| Fritids och trivselkostnader | 1 379 | 0 |
| Föreningskostnader | 5 213 | 8 621 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 55 268 | 52 997 |
| Överlåtelsekostnad | 4 116 | 4 381 |
| Pantsättningskostnad | 2 548 | 860 |
| Administration | 2 262 | 1 860 |
| Konsultkostnader | 6 869 | 51 813 |
| Summa | 110 411 | 152 409 |

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 31 900 | 32 800 |
| Arbetsgivaravgifter | 7 912 | 7 067 |
| Summa | 39 812 | 39 867 |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 454 424 | 1 407 280 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 59 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | -30 | 69 |
| Summa | 1 454 394 | 1 407 408 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 130 138 000 | 130 138 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 130 138 000 | 130 138 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 664 844 | -1 522 768 |
| Årets avskrivning | -1 573 476 | -1 142 076 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 238 320 | -2 664 844 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 125 899 680 | 127 473 156 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>15 930 500</i> | <i>15 930 500</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 59 316 000 | 55 725 000 |
| Taxeringsvärde mark | 7 291 000 | 8 110 000 |
| Summa | 66 607 000 | 63 835 000 |

| NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 38 542 | 987 |
| Momsavräkning | 0 | 9 439 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 4 679 | 0 |
| Transaktionskonto | 274 274 | 224 216 |
| Borgo räntekonto | 1 044 191 | 767 935 |
| Summa | 1 361 687 | 1 002 577 |

| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 014 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 16 215 | 15 368 |
| Förutbet bredband | 9 773 | 13 029 |
| Upplupna intäkter | 22 311 | 5 071 |
| Summa | 49 313 | 33 468 |

**NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank | 2026-03-30 | 4,07 % | 13 502 084 | 13 502 084 |
| Danske Bank | 2027-06-30 | 3,73 % | 13 074 794 | 13 245 710 |
| Danske Bank | 2030-07-01 | 3,13 % | 13 074 794 | 13 245 710 |
| Summa | | | 39 651 672 | 39 993 504 |
| Varav kortfristig del | | | 13 587 542 | 13 587 542 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 087 932 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**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 15 944 | 3 938 |
| Uppl kostn el | 11 226 | 10 945 |
| Uppl kostnad Värme | 33 714 | 32 016 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 22 000 | 25 000 |
| Uppl kostn räntor | 4 015 | 4 054 |
| Förutbet hyror/avgifter | 265 386 | 265 083 |
| Summa | 352 285 | 341 036 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 41 020 000 | 41 020 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Vänersborg

Björn Salbom
Ordförande

Liv Alexandra Linnea Olsson Dyrssen
Styrelseledamot

Jan Erik Hedström
Styrelseledamot

Katarina Elisabet Ljung
Styrelseledamot

Robert Svensson
Styrelseledamot

Roger Fleischer
Styrelseledamot

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

JDG Revision AB
Anna Ingman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 08:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 09:29

DOCUMENT ID:

rygYHrW11zl

ENVELOPE ID:

H1FSBW11ze-rygYHrW11zl

DOCUMENT NAME:

Brf Tegelbruket, 769637-1652 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5b8414ca360b353fa9661111187fd5073bea14bdaebb09c942fc2697b6ddf10903fa93fde67befb93b258d9dc822f6475399d7119b4138075f34a34663eeff45

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. ROGER FLEISCHER roger.fleischer@telia.com |  Signed Authenticated | 11.05.2026 09:32 11.05.2026 09:31 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.226.56.233 |
| 2. Jan Erik Hedström jehed99@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.05.2026 09:49 11.05.2026 09:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 13.49.69.142 |
| 3. Liv Alexandra Linnea Olsson Dyrssen liv.ohlsson.dyrssen@hotmail.com |  Signed Authenticated | 11.05.2026 12:13 11.05.2026 12:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.227.236.151 |
| 4. BJÖRN REIMER SALBOM b.salbom@pm.me |  Signed Authenticated | 11.05.2026 13:41 11.05.2026 13:40 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.247.241.23 |
| 5. Katarina Elisabet Ljung elisabeth@ekfab.se |  Signed Authenticated | 11.05.2026 20:16 11.05.2026 20:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.210.223.131 |
| 6. HANS ERIK ROBERT SVENSSON rsprima@telia.com |  Signed Authenticated | 11.05.2026 20:51 11.05.2026 20:05 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.67.255.94 |
| 7. ANNA SOFIA INGMAN anna@jdgrevision.se |  Signed Authenticated | 12.05.2026 08:19 12.05.2026 08:19 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.255.99.204 |

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

Org.nr 769637-1652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tegelbrukets 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 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 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.

Trollhättan den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Ingman

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 08:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 09:29

DOCUMENT ID:

rkYrHZ1kMe

ENVELOPE ID:

Sy_rBWk1fe-rkYrHZ1kMe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tegelbruket
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f00559c275aa60afc64d7d9fb0fce665703563de963d5d6
95db93392d304ed22cb40fc8276705bcee26e661f1bea4
fe0ad1c751874be4e63cd444a6ddd142128

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. ANNA SOFIA INGMAN | Signed | 12.05.2026 08:18 | eID | Swedish BankID |
| anna@jdgrevision.se | Authenticated | 12.05.2026 08:17 | Low | IP: 83.255.99.204 |

* 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



PAES
sealed