

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Tegelslagaren

718000-4355

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-11 |
| Underskrifter          | 12   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelslagaren, 718000-4355 får härmed avge årsredovisning för 2025.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1967-05-23 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2023-10-30.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Tegelslagaren 1 i Torshälla. Fastigheten omfattar 40 lägenheter med boyta på 3 247 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

15 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

Fastigheten har en total tomtareal på 4 058 m<sup>2</sup>. Bostadsytan är på 3 247 m<sup>2</sup>.

Nybyggnadsår 1968, om- eller tillbyggnadsår 2001. Värdeår 1968.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har ingen underhållsplan.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

#### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-06-12 samt påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Bommelin

Kaj Flink

Claudio Brigantini

Britta Hegrén

Håkan Norrman

Ledamot, Ordförande

Ledamot, Vice ordförande

Ledamot

Ledamot

Suppleant

**Revisorer:**

Anders Kropp  
Ann-Kristin Sjögren

**Revisorsuppleant:**

Lars Brokvist

**Valberedning:**

Fredrika Jern  
Gun Verter

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Till och med årsstämman 2025-06-12 tecknades firman i förening av Martin Bommelin och Karl-Gunnar Karlsson därefter tecknas firman i förening av Martin Bommelin och Claudio Brigantini.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden utöver årsstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Stämma**

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-06-12.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgifterna höjdes med 1,46% från 2025-01-01 samt i två steg ta ut en avgift för bredband och TV med 195:- per lägenhet, detta gav en total avgiftshöjning av avgifterna med 5 %.

Under våren 2025 genomfördes arbetet med att byta ut fjärrvärmväxlaren med tillhörande utrustning samt ventiler till en kostnad av 706 250 kr.

**Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter: 40.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58.

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

**Inre reparationsfond**

Inre reparationsfond har tillförts med 22 108 kr. Uttag har gjorts under året enligt gällande regler.

## Flerårsöversikt

|                                              | 2025      | 2024      | 2023      | Belopp i kr<br>2022 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                              | 2 057 912 | 1 888 490 | 1 672 685 | 1 665 963           |
| Resultat efter finansiella poster            | -520 787  | 105 735   | -531 040  | 251 149             |
| Soliditet %                                  | 4,4       | 13,6      | 11,6      | 18,7                |
| Sparande per kr/kvm                          | 0         | 97        | 66        | 142                 |
| Årsavgift kr/kvm                             | 616       | 579       | 512       | 510                 |
| Energikostnad kr/kvm                         | 208       | 199       | 172       | 157                 |
| Räntekostnad kr/kvm                          | 58        | 67        | 66        | 29                  |
| Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm            | 1 452     | 1 296     | 1 361     | 1 426               |
| Skuldkvot %                                  | 2,29      | 2,23      | 2,64      | 2,78                |
| Räntekänslighet %                            | 2,36      | 2,24      | 2,66      | 2,80                |
| Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter % | 96,6      | 99,5      | 99        | 99                  |

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt utbyte av fjärrvärmeväxlare med tillbehör samt ventiler, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Investeringen bedöms sänka föreningens framtida energikostnader och förbättra inomhusklimatet men belastar årets resultat genom engångskostnader för utbyte.

### **Eget kapital**

|                                 | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets början         | 287 800                       | 218 390                     | 153 388                        | 105 735                   |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                               |                             | 28 935                         | -105 735                  |
| Avsättning enligt stämmobeslut  |                               | 76 800                      |                                |                           |
| Årets resultat                  |                               |                             |                                | -520 787                  |
| <b>Belopp vid årets slut</b>    | <b>287 800</b>                | <b>295 190</b>              | <b>182 323</b>                 | <b>-520 787</b>           |

### **Resultatdisposition**

|                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | 182 323            |
| årets resultat                                        | -520 787           |
| <b>Summa balanserat resultat</b>                      | <b>-338 464</b>    |
| disponeras för                                        |                    |
| avsättes till fond för yttre underhåll                | 76 800             |
| tas ur fond för yttre underhåll                       | 0                  |
| balanseras i ny räkning                               | -415 264           |
| <b>Att i ny räkning överförs</b>                      | <b>-338 464</b>    |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 2 057 912                 | 1 888 490                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | 11 106                    | 3 306                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 069 018</b>          | <b>1 891 796</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftkostnader                                    | 3   | -1 979 476                | -1 191 635                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -136 283                  | -87 116                   |
| Personalkostnader                                 |     | -76 923                   | -75 923                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -209 642                  | -209 642                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 402 324</b>         | <b>-1 564 316</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-333 306</b>           | <b>327 480</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 115                       | 1 122                     |
| Räntekostnader                                    |     | -187 596                  | -222 867                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-187 481</b>           | <b>-221 745</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-520 787</b>           | <b>105 735</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-520 787</b>           | <b>105 735</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-520 787</b>           | <b>105 735</b>            |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 4 804 307  | 5 013 949  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 4 804 307  | 5 013 949  |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 4 804 307  | 5 013 949  |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 0          | 5 462      |
| Övriga fordringar                            |     | 5 520      | 188 791    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 64 071     | 55 635     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 69 591     | 249 888    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 714 811    | 347 658    |
| Summa kassa och bank                         |     | 714 811    | 347 658    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 784 402    | 597 546    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 5 588 709  | 5 611 495  |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Medlemmarnas insatser                        |     | 287 800          | 287 800          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 295 190          | 218 390          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>582 990</b>   | <b>506 190</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Dispositionsfond                             |     | 182 323          | 153 388          |
| Årets resultat                               |     | -520 787         | 105 735          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-338 464</b>  | <b>259 123</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>244 526</b>   | <b>765 313</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 6,8 | 3 564 750        | 4 207 813        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 564 750</b> | <b>4 207 813</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |
| Inre reparationsfond                         |     | 235 601          | 213 493          |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 1 148 813        | 0                |
| Förskottsbetalda årsavgifter                 |     | 179 409          | 178 493          |
| Leverantörsskulder                           |     | 85 969           | 103 318          |
| Skatteskulder                                |     | 7 701            | 5 569            |
| Övriga skulder                               |     | 0                | 32 523           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7   | 121 940          | 104 973          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 779 433</b> | <b>638 369</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>5 588 709</b> | <b>5 611 495</b> |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -520 787        | 105 734         |
| Avskrivningar                                                                     | 209 642         | 209 643         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-311 145</b> | <b>315 377</b>  |
| <br>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                 |                 |                 |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | 180 298         | -194 046        |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                          | -7 750          | 40 116          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-138 597</b> | <b>161 447</b>  |
| <br><b>Investeringsverksamheten</b>                                               |                 |                 |
| <br><b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               |                 |                 |
| <br><b>Finansieringsverksamheten</b>                                              |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                      | 725 000         | 0               |
| Amortering av låneskulder                                                         | -219 250        | -212 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>505 750</b>  | <b>-212 000</b> |
| <br><b>Årets Kassaflöde</b>                                                       | <b>367 153</b>  | <b>-50 553</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>347 658</b>  | <b>398 211</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>714 811</b>  | <b>347 658</b>  |

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>%</i> |
|-----------------------------------|----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |          |
| -Byggnader                        | 2        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter och hyror           |                  |                  |
| Hyror lokal, garage och p-plats | 56 850           | 29 650           |
| Årsavgifter                     | 1 999 001        | 1 858 796        |
| Övrigt                          | 2 061            | 44               |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 057 912</b> | <b>1 888 490</b> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|-----------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 11 106        | 3 306        |
| <b>Summa</b>    | <b>11 106</b> | <b>3 306</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskostnader           |                |                |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 64 849         | 76 159         |
| Snöröjning/sandning           | 12 625         | 20 150         |
| Planteringar o underhåll gård | 53 920         | 9 994          |
| Städning entreprenad          | 68 260         | 76 710         |
| <b>Summa</b>                  | <b>199 654</b> | <b>183 013</b> |

#### Reparationer

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll | 166 864        | 106 411        |
| <b>Summa</b>      | <b>166 864</b> | <b>106 411</b> |

#### Periodiskt underhåll

|              |                |          |
|--------------|----------------|----------|
| Värmeväxlare | 706 250        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>706 250</b> | <b>0</b> |

#### Taxebundna kostnader

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 78 850         | 87 825         |
| Värme                   | 465 199        | 440 567        |
| Vatten                  | 129 711        | 116 276        |
| Sophämtning/renhållning | 59 174         | 52 859         |
| <b>Summa</b>            | <b>732 934</b> | <b>697 527</b> |

#### Övriga driftskostnader

|                      |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|
| Försäkring           | 52 368         | 47 579         |
| Kabel-tv             | 39 467         | 65 432         |
| Förbrukningsmaterial | 4 335          | 2 043          |
| Övrigt               | 8 643          | 24 431         |
| <b>Summa</b>         | <b>104 813</b> | <b>139 485</b> |

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

|                                           |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift | 68 960        | 65 200        |
| <b>Summa</b>                              | <b>68 960</b> | <b>65 200</b> |

**TOTALA DRIFTSKOSTNADER** **1 979 476** **1 191 636**

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                           | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Kontorsomkostnader        | 6 185          | 12 335        |
| Datakommunikation         | 49 059         | 896           |
| Portokostnader            | 908            | 630           |
| Förvaltningskostnader     | 61 952         | 59 756        |
| Bankkostnader             | 8 634          | 3 952         |
| Förenings o serviceavgift | 8 746          | 8 746         |
| Förenings o medlemsavgift | 799            | 801           |
| <b>Summa</b>              | <b>136 283</b> | <b>87 116</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                   |                   |
| -Vid årets början                              | 10 475 955        | 10 475 955        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>10 475 955</b> | <b>10 475 955</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                              | -5 462 006        | -5 252 364        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -209 642          | -209 642          |
| Utgående avskrivning enligt plan               | -5 671 648        | -5 462 006        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>4 804 307</b>  | <b>5 013 949</b>  |
| <br>                                           |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                       | 24 800 000        | 19 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                            | 7 200 000         | 6 400 000         |
|                                                | <b>32 000 000</b> | <b>25 600 000</b> |

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen      | 1 148 813        | 212 000          |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           | 3 564 750        | 848 000          |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 0                | 3 147 813        |
|                                                     | <b>4 713 563</b> | <b>4 207 813</b> |

| Banklån              | Belopp           | Konverterings-<br>Datum | Procentsats % |
|----------------------|------------------|-------------------------|---------------|
|                      | 2025-12-31       |                         |               |
| SEB Hypotek 40495142 | 924 000          | 2027-11-28              | 3,70          |
| SEB Hypotek 40645071 | 373 928          | 2026-01-28              | 3,57          |
| SEB Hypotek 26555078 | 567 500          | 2026-01-28              | 3,57          |
| SEB Hypotek 26669707 | 142 885          | 2026-01-28              | 3,57          |
| SEB Hypotek 43776665 | 1 987 500        | 2029-11-28              | 3,99          |
| SEB Hypotek 49517548 | 717 750          | 2028-06-28              | 3,73          |
|                      | <b>4 713 563</b> |                         |               |

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                    | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntor    | 9 936          | 9 698          |
| Upplupna kostnader | 112 004        | 95 275         |
|                    | <b>121 940</b> | <b>104 973</b> |

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>              |            |            |
| Pantbrev i fastigheten Tegelslagaren 1 | 5 862 000  | 5 862 000  |
| <b>Eventalförpliktelser</b>            | Inga       | Inga       |

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets slut har föreningen hållit extra stämma 2026-01-17 för att välja in en extern styrelseledamot, välja in ytterligare ledamöter och fram till tiden för ordinarie årsstämma 2026 tillfälligt utöka styrelsen till 7 ledamöter och en suppleant. Anledningen till det senare är att i förtid få in tre nya personer till styrelsen då det sedan tidigare saknats en ersättare till tidigare styrelseledamot Karl-Gunnar Karlsson, som avgick i samband med föregående årsstämma, och två ordinarie styrelseledamöter meddelat att de avgår vid ordinarie årsstämma 2026.

Föreningen har vanligen fem ledamöter och en suppleant men under 2025 har det varit fyra ledamöter och en suppleant. Efter ordinarie stämma 2026 planeras det återigen bli fem ledamöter och en suppleant. Alla valda ledamöter skriver under årsredovisningen.

Efter extrastämman 2026-01-17 har styrelsen haft följande sammansättning:

Martin Bommelin - Extern ledamot  
Kaj Flink - Ledamot  
Claudio Brigantini - Ledamot  
Britta Hegrén - Ledamot  
Håkan Norrman - Ledamot (tidigare suppleant)  
Musa Nazar - Nyvald ledamot  
Kenth Sjöberg - Nyvald ledamot  
Bengt Ekroth - Nyvald suppleant

Föreningen höjde årsavgifterna med 3,50 % från 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-22

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Martin Bommelin  
*Ordförande*

Kaj Flink  
*Ledamot*

Claudio Brigantini  
*Ledamot*

Britta Hegrén  
*Ledamot*

Håkan Norrman  
*Ledamot*

Musa Nazar  
*Ledamot*

Kenth Sjöberg  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har avlämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Kropp  
*Förtroendevald revisor*

Ann-Kristin Sjögren  
*Förtroendevald revisor*

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2026



### Årsredovisning 2025.pdf

(4203897 byte)

SHA-512: e1a3fa7b66fbd8cd12752641d64415db6ae68  
d79398d9161b1b12347c4daea635c00a65ccaa90fefe15  
99a273c56b7ef6c22424803bbe0061151d8ae4348d9e6

## Underskrifter

2026-05-27 14:56:10 (CET)



**Britta Hegrén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-28 10:18:08 (CET)



**Claudio-Marco Brigantini**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-27 13:16:12 (CET)



**Håkan Norrman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-27 16:35:33 (CET)



**Kaj Erik Flink**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-27 11:08:09 (CET)



**Martin Karl Oskar Bommelin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-27 14:24:08 (CET)



**Musa Nazar**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-27 16:23:17 (CET)



**Stig Kenth Sjöberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-30 11:05:11 (CET)



**Anders Kropp**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-30 10:59:10 (CET)

**Ann-Kristin Sjögren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5b753184964604aa46ab747ac790ff34b2a7ba5e3349dc7ed2aee1016c61f2f643a53ac10eab1bd7555d9a36a5271a754d867b8a798bdf17227f354ef75c868a

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

# REVISIONSBERÄTTELSE 2025

\*\*\*\*\*

## För Bostadsrättsföreningen Tegelslagaren, org.nr. 718000-4355

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025 – 31/12 2025** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 2025-12-31,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

## Eskilstuna datum som framgår av vår elektroniska signatur

---

Anders Kropp  
Föreningsvald revisor

---

Ann-Kristin Sjögren  
Föreningsvald revisor



Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2026



**Revisionsberättelse 2025.pdf**

(283825 byte)  
SHA-512: 4d9a33bf9aff82979c6741e7d422f2a4a5d58  
39ae1dfd407c6687729a9d2ca3c3d0e8dcef89f6e04b41  
ed0565cef30dd917878c98c2f34faf8a59abf3f7fe3b5

**Underskrifter**

2026-05-30 11:11:10 (CET)



**Anders Kropp**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-30 10:59:59 (CET)



**Ann-Kristin Sjögren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
088240a5bcbda61f3eca98e934539e25bc7a002871aa592b919afe167284aad936e9e5c05df3f2d7402088f12acf901e8f6164b11ab7eebb7907c4aff8292626



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

BRF Tegelslagaren - åtgärder genom åren

ÅR

|      |                                            |              |
|------|--------------------------------------------|--------------|
| 1999 | Skruvhissar installerade i A och D         |              |
| 2001 | Fönsterrenovering                          | 484 824 kr   |
| 2003 | Hydraulhiss installerad i E                |              |
| 2005 | Skruvhissar installerade i B och C         |              |
|      | Hissinstallationer totalt                  | 2 881 782 kr |
| 2007 | Renovering av tvättstugor                  | 360 976 kr   |
| 2010 | Motorvärmearrangement                      | 92 500 kr    |
|      | Trapphusrenovering                         | 46 250 kr    |
| 2011 | Lägenhetsdörrar och postboxar              | 486 531 kr   |
| 2012 | Hissarbeten                                | 110 674 kr   |
| 2013 | Hissarbeten                                | 80 945 kr    |
|      | Elarbeten                                  | 47 157 kr    |
|      | Målningsarbeten                            | 49 719 kr    |
| 2014 | Relining av stammar                        | 1 152 378 kr |
|      | Sanering av gammal oljetank                | 31 625 kr    |
|      | Sanering av PCB runt fönstren              | 372 500 kr   |
|      | Ny stödmur m.fl. trädgårdsarbeten          | 48 044 kr    |
|      | Ny torktumlare i södra tvättstugan         | 21 288 kr    |
|      | Nytt drivmutterpaket i hiss A              | 107 500 kr   |
|      | Installation av slagdörröppnare i hiss A   | 107 500 kr   |
|      | Byte till LED-lampor i armaturer           | 1 500 kr     |
| 2015 | Radonsanering                              | 63 625 kr    |
|      | Hissrenovering                             | 23 763 kr    |
|      | Reparation av betongtrappa, södra gaveln   | 22 688 kr    |
|      | Diverse trädgårdsspyssel                   | 17 256 kr    |
| 2016 | Entrepertier                               | 252 625 kr   |
|      | Skärmväggar balkonger                      | 225 625 kr   |
| 2017 | Radonsanering                              | 19 500 kr    |
|      | Hissreparation                             | 43 476 kr    |
| 2018 | Termostatventiler                          | 280 419 kr   |
| 2019 | Byte torkskåp                              | 107 050 kr   |
|      | Påbörjat hissbyte                          | 690 000 kr   |
| 2020 | Byte hissar                                | 1 687 867 kr |
| 2021 | OVK och ventilationsrensning               | 41 250 kr    |
|      | Uppgradering av nödtelefon i hissarna      | 20 563 kr    |
|      | Byte dörrautomatikutöppare C               | 21 122 kr    |
| 2023 | Uppgradering av ventilation                | 534 645 kr   |
| 2024 | Nya infotavlor vid entréer och tvättstugor | 7 881 kr     |
| 2025 | Nytt fjärrvärmesystem (växlare & ventiler) | 706 250 kr   |
|      | Ny belysning till portar/fasad på baksidan | 22 000 kr    |