

Årsredovisning 2025

Brf Tegelstenen

716406-7790



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelstenen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tegelstenen 2	1983	Helsingborgs kommun
Tegelstenen 3	1983	Helsingborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 598 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 949 kvm. Lokalytan är 351 kvm.

Styrelsens sammansättning

Omar Charif	Ordförande
Daniel Giampiero Scialanga	Styrelseledamot
Marie Drevander	Styrelseledamot
Panajota Kichidou	Styrelseledamot
Peter Eriksson	Styrelseledamot
Astrit Dellija	Suppleant
Hans Vilhelm Rasmussen	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer

Per Jacobsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-18. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Energi teknik Teknisk förvaltning

NABO Ekonomisk förvaltare

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 568 988	3 497 960	3 400 540	3 135
Resultat efter fin. poster	63 181	406 391	568 114	308
Soliditet (%)	21	23,1	21,6	19,7
Yttre fond	1 781 782	1 564 435	-	-
Taxeringsvärde	76 647 000	72 449 000	72 449 000	72 449 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	715	692	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	96,7	93,7	96,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 467	3 861	3 906	3 953
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 150	6 587	3 629	3 673
Sparande / kvm totalyta, kr	97	166	199	166
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	43	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	155	146	138	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	4,43	-	-
Räntekänslighet (%)	6,0	5,4	5,64	6,2

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 260 020	-	-	2 260 020
Fond, yttre underhåll	1 675 739	-	217 347	1 893 086
Balanserat resultat	1 505 773	406 391	-217 347	1 694 817
Årets resultat	406 391	-406 391	63 181	63 181
Eget kapital	5 847 923	0	63 181	5 911 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 694 817
Årets resultat	63 181
Totalt	1 757 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	217 347
Att från yttre fond i anspråk ta	-197 343
Balanseras i ny räkning	1 737 994
	1 757 998

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	3 568 989	3 497 960
Summa rörelseintäkter		3 568 989	3 497 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7, 8	-2 224 522	-1 983 872
Övriga externa kostnader	8	-148 387	-128 899
Personalkostnader	9	-88 278	-113 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 224	-416 688
Summa rörelsekostnader		-2 877 411	-2 642 492
RÖRELSERESULTAT		691 578	855 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		923	85 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-629 320	-534 685
Summa finansiella poster		-628 397	-449 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 181	406 391
ÅRETS RESULTAT		63 181	406 391

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	19 946 447	20 355 795
Maskiner och inventarier	12	81 409	88 285
Pågående projekt	13	1 850 601	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 878 457	20 444 080
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 878 457	20 444 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 808	606 846
Övriga fordringar	14	1 026 500	158 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	219 802	39 005
Summa kortfristiga fordringar		1 274 110	804 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 645 231	4 033 878
Summa kassa och bank		4 645 231	4 033 878
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 919 341	4 838 226
SUMMA TILLGÅNGAR		27 797 798	25 282 306

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 260 020	2 260 020
Fond för yttre underhåll		1 893 086	1 675 739
Summa bundet eget kapital		4 153 106	3 935 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 694 817	1 505 773
Årets resultat		63 181	406 391
Summa fritt eget kapital		1 757 998	1 912 164
SUMMA EGET KAPITAL		5 911 104	5 847 923
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 980 020	5 607 520
Summa långfristiga skulder		4 980 020	5 607 520
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 559 002	12 144 911
Leverantörsskulder		421 540	218 362
Skatteskulder		120 806	116 186
Övriga kortfristiga skulder		388 325	358 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	417 001	989 334
Summa kortfristiga skulder		16 906 674	13 826 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 797 798	25 282 306

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	691 578	855 468
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	416 224	416 688
	1 107 802	1 272 156
Erhållen ränta	923	85 608
Erlagd ränta	-634 200	-523 862
Betald inkomstskatt	0	-112 744
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474 525	721 158
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	426 600	183 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-329 400	-121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	571 725	904 858
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 850 602	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 850 602	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-213 409	-208 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 786 591	-208 304
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 507 714	696 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 033 878	3 337 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 541 593	4 033 878

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegelstenen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,09 %
Yttertak	1,95 - 2,00 %
Fasader	2,34 %
El	2,00 - 2,34 %
Fönster	8,20 %
Ventilation	8,20 %
Balkonger	5,46 %
Hissar	8,20 %
Restpost	1,52 %
Fastighetsförbättringar	1,55 %
Maskiner och inventarier	6,66 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	3 365 002	3 285 647
Årsavgifter, lokaler	0	40 968
Övriga årsavgifter	46 600	0
Hysesintäkter, bostäder	0	4 049
Hysesintäkter, p-platser	94 950	147 715
Kabel-TV/Bredband	50 688	0
Värme	6 336	12 672
Övriga intäkter	5 420	6 929
Öres- och kronutjämning	-8	-19
Summa	3 568 989	3 497 960

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	400 027	530 606
Städning	11 232	38 721
Besiktning och service	28 300	169 842
Snöskottning	8 195	31 737
Övrigt	1 620	0
Summa	449 374	770 906

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	326 370	173 157
Bostäder	13 102	14 355
Tvättstuga	751	0
Dörrar och lås/porttele	5 509	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 376	6 037
VA	1 960	0
Hissar	37 671	0
Försäkringsärendande/vattenskada	9 368	0
Summa	398 107	193 549

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	55 000	0
Dörrar och lås/porttele	142 343	0
Summa	197 343	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	284 863	216 914
Uppvärmning	210 796	253 944
Vatten	271 864	249 385
Sophämtning	32 430	0
Summa	799 953	720 243

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 949	116 503
Övrigt	9 916	0
Kabel-TV	33 962	0
Bredband	100 488	0
Bredband/Kabeltv	19 625	66 484
Fastighetsskatt	120 806	116 186
Summa	379 746	299 173

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	58 330	12 675
Övriga förvaltningskostnader	68 697	36 038
Revisionsarvoden	19 875	29 375
Ekonomisk förvaltning	1 485	0
Konsultkostnader	0	8 613
Övriga förvaltningskostnader	0	-42 198
Summa	148 387	44 503

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 775	0
Löner, arbetare	31 374	0
Löner, tjänstemän	15 360	95 897
Sociala avgifter	11 769	17 136
Summa	88 278	113 033

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	628 948	534 685
Övriga räntekostnader	372	0
Summa	629 320	534 685

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 870 531	26 870 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 870 531	26 870 531
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 514 736	-6 104 924
Årets avskrivning	-409 348	-409 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 924 084	-6 514 736
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 946 447	20 355 795
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200 000</i>	<i>1 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 478 000	48 792 000
Taxeringsvärde mark	21 169 000	23 657 000
Summa	76 647 000	72 449 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 183	103 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 183	103 183
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 898	-8 022
Årets avskrivning	-6 876	-6 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 774	-14 898
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 409	88 285

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 850 601	0
Summa pågående arbeten	1 850 601	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 609	734
Skattefordringar	123 529	107 514
Övriga fordringar	0	50 249
Nabo Klientmedelskonto	896 362	0
Summa	1 026 500	158 497

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 831	0
Fastighetsskötsel	107 819	0
Försäkringspremier	41 719	0
Kabel-TV	17 073	0
Bredband	33 360	0
Förutbet försäkr premier	0	39 005
Summa	219 802	39 005

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	3,06 %	1 980 020	2 028 020
Stadshypotek	2026-03-01	4,42 %	2 707 500	2 737 500
Stadshypotek	2026-03-30	4,22 %	920 000	920 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,65 %	2 815 050	2 844 450
Stadshypotek	2026-01-30	3,19 %	892 500	902 500
Stadshypotek	2026-03-01	3,11 %	902 500	912 500
Stadshypotek	2026-03-30	3,34 %	2 745 549	2 783 574
Stadshypotek	2026-06-30	2,58 %	3 762 700	3 802 100
Stadshypotek	2026-09-30	2,71 %	813 203	821 787
Stadshypotek	2028-12-01	2,99 %	3 000 000	0
Summa			20 539 022	17 752 431
Varav kortfristig del			15 559 002	12 144 911

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 539 022 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 781	68 756
El	29 811	0
Uppvärmning	27 184	0
Utgiftsräntor	32 666	37 546
Förutbetalda avgifter/hyror	303 559	883 032
Summa	417 001	989 334

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 576 000	19 547 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har föreningen genomfört ett dräneringsprojekt för att förbättra fastighetens skick. För att finansiera projektet har nya lån tagits upp. Med anledning av ökade kostnader beslutades även om en höjning av årsavgifterna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Helsingborg

Omar Charif
Ordförande

Daniel Giampiero Scialanga
Styrelseledamot

Marie Drevander
Styrelseledamot

Panajota Kichidou
Styrelseledamot

Peter Eriksson
Styrelseledamot

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

Azets Revison & Rådgivning AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 08:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2026 17:04

DOCUMENT ID:

ryxkfksh1Gx

ENVELOPE ID:

H11GJsn1Gx-ryxkfksh1Gx

DOCUMENT NAME:

Brf Tegelstenen, 716406-7790 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

968547ee6e631ad8cb9bfb1ae249e02d4a0e6f3bdffd33b

9835031bb94f60cdceab07e1669aa35a958115dd37abc

d667009bf4890aa3f1da0d3ec1937ddb6e26

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. OMAR CHARIF omar_charif@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:20 21.05.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.163
2. PANAJOTA KICHIDOU panajota.kichidou57@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 18:41 21.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.5
3. PETER ERIKSSON larspetereriksson@yahoo.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 21:33 21.05.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.7
4. MARIE DREVANDER maridrevander@hotmail.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 12:01 26.05.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.100.225
5. DANIEL GIAMPIERO SCIALANGA danielscialanga@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:58 29.05.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.189.40
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 08:43 01.06.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 3.224.8.223

* 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 BRF TEGELSTENEN, org.nr 716406-7790.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF TEGELSTENEN för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF TEGELSTENEN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 08:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2026 17:04

DOCUMENT ID:

rkeJMJih1fl

ENVELOPE ID:

Sy1fys3JML-rkeJMJih1fl

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Tegelstenen.pdf

2 pages

SHA-512:

08a1cb0d4ab9b484d4df754c124118971fc92df88f69f22
fea398ca4a7c165796c47d8fb68b9c684cecf1ed6bf407
9d97b830ed7587fc9294390b9e52a003ff

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	01.06.2026 08:44	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	01.06.2026 08:43	Low	IP: 208.56.29.94

* 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