



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelbruket i Sundsvik

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-29 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
Sundsör 2:57	2022	Nykvarn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 28 småhus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 3 480 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 480 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hamilton Hemgren	Ordförande
Madeleine Fransson	Kassör
Gabriel Baresso	Suppleant
Kaj Stefan Albert Boman	Suppleant
Sebastian Bengtsson	Styrelseledamot
Zbigniew Nisiewicz	Styrelseledamot

Valberedning

Dimitri Kasyanov

Anna Svärd

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledmöterna.

Revisorer

Ronja Kristina Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-25. Förändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- Ny produktion, färdigställd 2023-03.

Planerade underhåll

2028 ● Rengöring av ventilationskanaler

2030 ● Spolning av avloppsledningar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring inkl BRF-tillägg Gallagher BRF försäkring

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kärrs samfällighet, med en andel på 2.8%.

Samfälligheten förvaltar underhåll/välgavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 2%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Nya stadgar, trivsel och ordningsregler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 888 905	1 841 454	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 344 409	-810 644	-	-
Soliditet (%)	71	71	98	19
Yttre fond	377 000	-	-	-
Taxeringsvärde	75 407 000	75 407 000	35 560 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	540	526	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	97,9	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 754	9 754	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 754	9 754	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	37	49	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	2	1	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	37	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	43	38	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,05	18,53	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet, styrelsen jobbar aktivt med att säkerställa föreningens ekonomi framåt.

Beslut om avgiftshöjning från 2026-04-01 med 2% för samtliga boende.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	73 160 000	-	-	73 160 000
Upplåtelseavgifter	12 015 000	-	-	12 015 000
Fond, yttre underhåll	0	-	377 000	377 000
Balanserat resultat	0	-810 644	-377 000	-1 187 644
Årets resultat	-810 644	810 644	-1 344 409	-1 344 409
Eget kapital	84 364 356	0	-1 344 409	83 019 947

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-810 644
Årets resultat	-1 344 409
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 000
Totalt	-2 532 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 532 053

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	1 888 905	1 841 454
Övriga rörelseintäkter	3	0	30 000
Summa rörelseintäkter		1 888 905	1 871 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-321 347	-146 585
Övriga externa kostnader	7	-146 700	-545 027
Personalkostnader		-14 454	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 471 524	-981 016
Summa rörelsekostnader		-1 954 025	-1 672 628
RÖRELSERESULTAT		-65 120	198 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 348	8 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 280 638	-1 018 322
Summa finansiella poster		-1 279 289	-1 009 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 344 409	-810 644
ÅRETS RESULTAT		-1 344 409	-810 644

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	116 692 060	118 163 584
Summa materiella anläggningstillgångar		116 692 060	118 163 584
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 692 060	118 163 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 798	22 557
Övriga fordringar	11	461 350	665 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 858	0
Summa kortfristiga fordringar		524 006	688 297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		524 006	688 297
SUMMA TILLGÅNGAR		117 216 066	118 851 881

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 175 000	85 175 000
Fond för yttre underhåll		377 000	0
Summa bundet eget kapital		85 552 000	85 175 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 187 644	0
Årets resultat		-1 344 409	-810 644
Summa ansamlad förlust		-2 532 053	-810 644
SUMMA EGET KAPITAL		83 019 947	84 364 356
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	33 942 934	33 829 598
Summa långfristiga skulder		33 942 934	33 829 598
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	113 336
Leverantörsskulder		55 350	0
Skatteskulder		0	355 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	197 835	188 991
Summa kortfristiga skulder		253 185	657 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 216 066	118 851 881

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-65 120	198 825
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 471 524	981 016
	1 406 404	1 179 841
Erhållen ränta	1 348	8 853
Erlagd ränta	-1 280 638	-1 018 322
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 115	170 372
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	319 484	-140 180
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-291 406	-775 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 193	-745 141
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-36 065 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-36 065 533
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 656 000
Upptagna lån	0	34 083 023
Amortering av lån	0	-140 089
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	36 598 934
ÅRETS KASSAFLÖDE	155 193	-211 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	305 865	517 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	461 058	305 865

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegelbruket i Sundsvik 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.

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 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	1,33 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	2,50 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Byggnad	4,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Restpost	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 755 296	1 705 081
Vatten	124 680	126 557
Påminnelseavgift	60	360
Pantsättningsavgift	2 940	5 157
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	2 940	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 888 905	1 841 454

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	30 000
Summa	0	30 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktningar	36 875	0
Summa	36 875	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	6 911	3 688
Vatten	144 094	127 705
Summa	151 005	131 393

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 131	0
Markhyra/vägbavgift/avgälder	41 336	15 192
Summa	133 467	15 192

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 396
Tele- och datakommunikation	2 985	0
Juridiska åtgärder	23 156	0
Inkassokostnader	0	744
Revisionsarvoden extern revisor	30 125	25 000
Föreningskostnader	4 188	488
Förvaltningsarvode enl avtal	40 489	38 845
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	7 740
Administration	2 375	594
Konsultkostnader	33 750	0
Övriga externa kostnader	0	464 202
Summa	146 700	545 027

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 280 630	1 015 620
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	2 702
Summa	1 280 638	1 018 322

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 144 600	34 860 051
Årets inköp	0	0
Omfört från pågående projekt	0	84 284 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 144 600	119 144 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-981 016	0
Årets avskrivning	-1 471 524	-981 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 452 540	-981 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 692 060	118 163 584
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 860 051</i>	<i>34 860 051</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 340 000	46 340 000
Taxeringsvärde mark	29 067 000	29 067 000
Summa	75 407 000	75 407 000

NOT 10, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	48 219 016
Årets investeringar	0	36 065 533
Omfört till Byggnad	0	-84 284 549
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	292	359 875
Transaktionskonto	193 712	139 012
Borgo räntekonto	267 346	166 853
Summa	461 350	665 740

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 024	0
Förutbet försäkr premier	36 834	0
Summa	44 858	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2027-04-17	3,93 %	11 276 534	11 276 534
Solifast Finansiering KB	2027-04-17	4,16 %	11 333 200	11 333 200
Solifast Finansiering KB	2027-04-17	2,86 %	11 333 200	11 333 200
Summa			33 942 934	33 942 934
Varav kortfristig del			0	113 336

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 942 934 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	164	-122
Uppl kostn el	587	531
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn vatten	0	8 848
Uppl kostnad arvoden	11 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 454	0
Förutbet hyror/avgifter	157 630	154 734
Summa	197 835	188 991

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 999 600	33 999 600

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 2% 2026-04-01 Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Nykvarn

Hamilton Hemgren
Ordförande

Madeleine Fransson
Kassör

Sebastian Bengtsson
Styrelseledamot

Zbigniew Nisiewicz
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ronja Kristina Persson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 09:48

DOCUMENT ID:

H1TRWX4xMI

ENVELOPE ID:

HJlnAW74efg-H1TRWX4xMI

DOCUMENT NAME:

Brf Tegelbruket i Sundsvik, 769640-2259 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

56d303506bc37d3bf7a5648a95088156994d873da1b5bf
e9856d010e6ca92d41470d00d839682a0d435757d5d60
b4a69511024da618fa40121df543913a0ff7d

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. ZBIGNIEW NISIEWICZ spirre@wp.pl	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:57 27.05.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.128.194
2. CHRISTINA MADELEINE FRANSSON madeleinefransson@live.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 10:37 27.05.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.218.238
3. SEBASTIAN BENGTTSSON sebastian-bengtsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 12:15 27.05.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.9.80
4. HAMILTON HEMGREN hamilton@hemgren.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:09 27.05.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:49 29.05.2026 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.163.87

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 1690 Tegelbruket i Sundsvik
Org.nr. 769640-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 1690 Tegelbruket i Sundsvik 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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:

- 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

dess 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.

- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.

- 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.

Parameter
REVISION



HkhAWXVeGl-rJ6A-QExzx

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 1690 Tegelbruket i Sundsvik för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



HkhAWXVeGI-rJ6A-QExxz



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 09:48

DOCUMENT ID:

rJ6A-QExzx

ENVELOPE ID:

HkhAWXVeGl-rJ6A-QExzx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tegelbruket.pdf

2 pages

SHA-512:

3f0056b59b39a302210673bb03b01a5ebd75c41b2ac2c
78e578b667e0c54182eaa1ea484d0bdfb0130481703b
263d61650ffcb8fa1ba1da2632a3a521ca61f9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	29.05.2026 09:49	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameter revision.se	Authenticated	29.05.2026 09:49	Low	IP: 4.223.163.87

* 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