

Årsredovisning
för
Brf Tegeludden 11
769617-1367

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tegeludden 11 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25 maj 2026

Karolin Guldewall

Styrelsen för Brf Tegeludden 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 11 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är byggd 1962, värdeår 2010.

Fastighetsfördelning

Bostadsrätter	138	10 891
Lokaler	2	1 102
Förråd	22	112
Garageplatser	77	1 155
Parkeringar	19	
MC-plats	2	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med namn.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift. 2025 var avgiften 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Sveriges Fastighetsförvaltning AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften har varit oförändrad under innevarande år.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Stampsolning av samtliga lägenheter och huvudledningar.
- Golvvård av linoleumgolv i vissa passager & marmor i entréer.
- Översyn av värmepumpar för radhusen.
- Införande av nya betal-p-platser för vanliga cyklar samt lådcyklar och elmopeder.
- Fortsatta åtgärder gällande vattenavrinning från del av radhusterrasser.
- Terrassprojekt etapp 2 avslutat
- OVK

Planerade underhåll under närmaste åren

2026 Garage - utbyte av befintlig belysningsarmatur.
2027 Terrassprojektet etapp 3

Övriga väsentliga händelser

- Nytt avtal för teknisk förvaltning med Sveriges Fastighetsförvaltning AB.
- Nytt serviceavtal för hissarna tecknat med Motum Stockholm AB.
- Föreningens hyresgäst av förskolelokalen, Thorengruppen, har sagt upp hyresavtalet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls **2025-05-26**
Vid stämma deltog 39 röstberättigade.

Styrelsen har under perioden fram till stämman **2025-05-26** haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karolin Guldevall	Ordförande
Peter Ahlstedt	Ledamot
Bo Lundgren	Kassör
Lovisa Strauss	Informationsansvarig
Katarina Linde	Informationsansvarig
Dennis Ersöz	Sekreterare
Patrik Brage	Ledamot
Christopher Englinde	Suppleant
Daniel Sundström	Suppleant
Anders Roslund	Suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma **2025-05-26** haft följande sammansättning:

Karolin Guldevall	Ordförande
Bo Lundgren	Kassör
Lovisa Strauss	Informationsansvarig
Katarina Linde	Informationsansvarig
Dennis Ersöz	Sekreterare

Christopher Englinde	Ledamot
Rebecca Karlsson	Ledamot

Anders Roslund	Suppleant
Carl Snögren Arfwidson	Suppleant
Johan Ugglå	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden (varav ett konstituerande).

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Johan Mjöberg
Agneta Lundin

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodisk underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Syftet är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2025-08-25.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Kvalité

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka kan påvisa en historisk bra kvalité i vår förening eller hos referenser.

Miljö

Föreningen har som ambition att anlita leverantörer som tar ett miljömässigt ansvar.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 209 (207) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2025 (2024). Under året har 21 (18) överlåtelser skett.

Nyckeltal- Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning i tkr	14 441	13 834	12 825	10 664	11 386
Resultat efter finansiella poster i tkr	-5 445	-2 138	-2 607	-9 365	-6 718
Soliditet (%)	75	75	75	75	76
Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	758	745	685	616	616
Totala intäkter kr/kvm	1 157	1 043	967	804	858
Sparande kr/kvm	234	281	193	158	268
Skuldsättning kr/kvm	12 475	12 516	12 553	12 589	12 466
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	15 189	15 239	15 284	15 328	15 177
Energikostnad kr/kvm	148	137	143	161	152
Driftskostnad kr/kvm	497	441	423	475	449
Räntekänslighet (%)	20	20	22	25	25
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58	59	58	63	59

Den totala ytan är 13 260 kvm. Boytan är 10 891 kvm och övrig yta är 2 369 kvm.
Från och med 2023 inkluderar den totala ytan även förrådsyta och garageyta.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan, samt att kunna följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening under åren.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Totala intäkter kr/kvm

Föreningens totala intäkter (årsavgifter och hyresintäkter mm) för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter.

Sparande kr/kvm

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år. Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Driftskostnad kr/kvm

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder, för att bibehålla samma sparande för framtida underhåll och investeringar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	553 380 000	1 025 000	829 056	-38 521 607	-2 138 442	514 574 007
Disposition av föregående års resultat:			238 294	-2 376 736	2 138 442	0
Årets resultat					-5 444 732	-5 444 732
Belopp vid årets utgång	553 380 000	1 025 000	1 067 350	-40 898 343	-5 444 732	509 129 275

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-40 898 343
årets förlust	-5 444 732
	-46 343 075

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	1 233 000
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-499 871
i ny räkning överföres	-47 076 204
	-46 343 075

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetstaxeringsvärdet för byggnaden.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar en förlust på 5 444 732 kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnader. Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 234 kr /kvm. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Årets resultat	-5 444 732
- Intäkter som inte är en del av den normala verksamheten	- 898 996
+ Planerat underhåll	499 871
+ <u>Avskrivningar</u>	<u>8 947 546</u>
Årets sparande	3 103 689
 Årets sparande per kvm total yta	 234

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 441 076	13 834 250
Övriga rörelseintäkter	3	898 996	0
Summa rörelseintäkter		15 340 072	13 834 250
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	4	-5 948 140	-5 551 632
Övriga externa kostnader	5	-757 609	-827 723
Personalkostnader	6	-382 122	-377 943
Avskrivningar	7	-8 947 546	-4 947 310
Summa rörelsekostnader		-16 035 417	-11 704 608
Rörelseresultat		-695 345	2 129 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168 783	16 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 918 170	-4 284 313
Summa finansiella poster		-4 749 387	-4 268 084
Resultat efter finansiella poster		-5 444 732	-2 138 442
Årets resultat		-5 444 732	-2 138 442

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	670 490 852	677 356 842
Summa materiella anläggningstillgångar		670 490 852	677 356 842
Summa anläggningstillgångar		670 490 852	677 356 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 245	9 667
Övriga fordringar	8	5 480 848	5 217 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	247 022	235 468
Summa kortfristiga fordringar		5 725 625	5 462 198
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank (Bankkonto öppnades 2025-12-15)		3 351 840	0
Summa kassa och bank		3 351 840	0
Summa omsättningstillgångar		9 077 465	5 462 198
SUMMA TILLGÅNGAR		679 568 317	682 819 040

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

554 405 000

554 405 000

Fond för yttre underhåll

1 067 350

829 056

Summa bundet eget kapital

555 472 350

555 234 056

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-40 898 343

-38 521 607

Årets resultat

-5 444 732

-2 138 442

Summa fritt eget kapital

-46 343 075

-40 660 049

Summa eget kapital

509 129 275

514 574 007

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

120 597 143

118 423 609

Summa långfristiga skulder

120 597 143

118 423 609

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

44 827 134

47 539 373

Förskott från kunder

47 946

43 946

Leverantörsskulder

552 133

397 322

Skatteskulder

64 962

27 335

Övriga skulder

11

2 483 550

32 692

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 866 174

1 780 756

Summa kortfristiga skulder

49 841 899

49 821 424

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

679 568 317

682 819 040

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-5 444 732

-2 138 442

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8 947 546

4 947 310

Förändring skatteskuld/fordran

2 517 126

-166 547

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

6 019 940

2 642 321

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-219 600

107 648

Förändring av kortfristiga skulder

215 589

-248 486

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 015 929

2 501 483

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 081 556

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 081 556

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-538 705

-494 153

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-538 705

-494 153

Årets kassaflöde

3 395 668

2 007 330

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

5 216 403

3 209 073

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

8 612 071

5 216 403

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar 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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnaden har för detta räkenskapsår delats in i komponenter enligt bestämmelserna i K3. Detta har påverkat avskrivningstakten av föreningens byggnad.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme & grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Frånluftvärmepump villa	25 år
Frånluftvärmepump	30 år
Stamledning VA	50 år
Fasad panel	40 år
Fasad tegel	100 år
Fönster	40 år
Yttertak papp	15 år
Elstammar	50 år
Balkong	30 år
Terrass	37 år
Ventilation	30 år
Hiss	30 år
Laddstolpar	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	8 252 196	8 118 123
Hyror lokaler	3 562 588	3 190 754
Hyror garage	1 931 136	1 888 496
Hyror p-platser	254 231	266 966
Hyror förråd	145 997	143 448
Övriga intäkter	294 926	226 463
	14 441 074	13 834 250

I årsavgiften ingår bredband och TV samt värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbetalning moms	898 996	0
	898 996	0

Not 4 Drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	657 781	888 171
Försäkringsskador	815 654	69 191
Reparationer	675 415	651 520
Planerat underhåll	499 871	913 706
Fastighetsel	808 684	834 657
Uppvärmning	626 076	564 405
Vatten och avlopp	496 534	411 623
Avfallshantering	127 841	129 752
Försäkringskostnader	162 648	118 189
Kabel-TV och bredband	239 514	229 946
Hiss besiktning	24 454	15 743
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	751 912	686 940
Självrisker	0	4 000
Övriga driftkostnader	61 758	33 789
	5 948 142	5 551 632

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier och material	55 280	120 491
Administrationskostnader	95 752	74 338
Revisionsarvode extern revisor	28 386	26 892
Ekonomisk förvaltning	235 504	204 991
Teknisk förvaltning	188 361	387 714
Medlem/föreningsavg	8 860	8 860
Konsultkostnader	143 614	0
Övriga förvaltningskostnader	1 852	4 437
	757 609	827 723

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	299 991	300 000
Sociala avgifter	82 131	77 943
	382 122	377 943

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden byggnader	573 414 914	573 414 914
Inköp	2 081 556	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	575 496 470	573 414 914
Ingående avskrivningar byggnader	-55 779 896	-50 832 586
Årets avskrivningar byggnader	-8 947 546	-4 947 310
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-64 727 442	-55 779 896
Ingående anskaffningsvärden mark	159 721 825	159 721 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	159 721 825	159 721 825
Utgående redovisat värde	670 490 853	677 356 843
Taxeringsvärden byggnader	400 400 000	384 000 000
Taxeringsvärden mark	411 000 000	424 200 000
	811 400 000	808 200 000
Bokfört värde byggnader	510 769 028	517 635 018
Bokfört värde mark	159 721 825	159 721 825
	670 490 853	677 356 843

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel på skattekonto	202 392	660
Avräkningskonto förvaltare	5 260 230	5 216 403
Momsfordran	18 226	0
	5 480 848	5 217 063

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	245 401	235 468
Upplupna intäkter	1 621	0
	247 022	235 468

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 22263218	3,05	2028-01-14	17 027 596	17 258 945
SBAB 22263269	3,07	2030-07-15	29 973 072	30 000 000
SBAB 22263277	3,34	2029-01-19	43 250 000	43 250 000
SBAB 30512111	2,79	2028-11-09	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek HB 575808	2,64	2027-09-30	10 658 928	10 713 104
Stadshypotek HB 590976	3,46	2026-12-01	44 514 681	44 740 933
			165 424 277	165 962 982
Kortfristig del av långfristig skuld			44 827 134	47 539 373

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	2 463 569	32 692
Övriga skulder	19 981	0
	2 483 550	32 692

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	342 279	293 272
Styrelsearvoden	300 000	300 000
Sociala avgifter	92 184	92 184
Förutbetalda avgifter och hyror	858 943	805 552
Övr uppl kostn och förutb int.	272 769	289 748
	1 866 175	1 780 756

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	297 500 000	297 500 000
	297 500 000	297 500 000

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Stockholm den 2026-04-22

Stockholm

Karolin Guldevall
Ordförande

Bo Lundgren

Lovisa Strauss

Katarina Linde

Dennis Ersöz

Christopher Englinde

Rebecca Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron borevision AB

Lena Zozulyak
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tegeludden_11.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-27 13:07:01

Dokumentet är undertecknat av:

	CHRISTOPHER ENGLINDE (19790814XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-24 09:59:13
	Lovisa Strauss (19760129XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-26 17:31:05
	Rebecca Magdalena Karlsson (19770601XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-23 09:55:55
	BO LUNDGREN (19470212XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-24 11:12:14
	DENNIS ERSÖZ (19680220XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 19:01:21
	KAROLIN ULLA ELISABET GULDEVALL (19811101XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-26 17:17:38
	KATARINA LINDE (19670807XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-26 22:40:02
	LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor	2026-04-27 13:07:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tegeludden_11.pdf (223296 byte)

D17EA9885F8A05E8074B42751B9C9BB1E3C3612B0EEB3A958E47056336EC5F07A3FF0783D4535AD4AFEB
CC76CCEC48F9FD1B2B7402D13AB487CBFB5760428CB1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11
Org.nr 769617-1367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegeludden t1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11 2025-12-31.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-27 13:03:40

Dokumentet är undertecknat av:



LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor

2026-04-27 13:03:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tegeludden 11 2025-12-31.pdf (67827 byte)

9926F6184A1C2208CF1487E392F205EDC3B22A7A4050D3513DA1CC0B3772E1F64B2268A647DE9BE312AD
970A67DEDA683F27BA6FB4E1F08F811AD8D50FBE0FD1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support