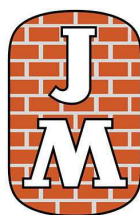


Årsredovisning 2025

Brf Tegelbruket på Ekerö

769642-1184



@home



r13Zm9HKWg-r1epWX9SF-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelbruket på Ekerö

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-28 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Ekerö kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. I samband med föreningens fastighetsköp uppkom en latent skatteskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca 9,2 MSEK. Bokfört värde är 0 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2025 och kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2025.

Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2041 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten Tappsund 1:76 i Ekerö kommun genom köp av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Tappsund AB. Genom transportköp, daterat den 19 december 2023, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och bostadsrättsföreningen övertog därmed ägandet av fastigheten.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 6 971 m² och två lokaler om ca 113 m². Antal parkeringsplatser uppgår till 72 varav 22 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil samt fyra MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett gästrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd samt fyra extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning.

Föreningens fastighet deltar i:

Ekerö Tappsund GA:3 Asfalterad körväg och vändplats, gemensam med Tappsund 1:37. Andelstalet är fastställt till 8 200 av totalt 15 600. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 15 000 kronor per år. En avgift motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader. I enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Ledningsrätt för starkströmkabel samt vatten och avlopp, belastar Tappsund 1:76. Två servitutsavtal finns där registrering i fastighetsregistret pågår; servitutsavtal avseende underjordisk dagvattenledning och vot som belastar Tappsund 1:1 samt servitutsavtal avseende underjordisk dagvattenledning som belastar Tappsund 1:37.

Föreningens lokaler

Lokaltyp Yta kvm/platser Löptid t.o.m.
Frisör- och skönhetssalong 113 2028-07-31

Föreningen har 2025 erhållit 1 059 068 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig

för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med avräkningsdagen i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 oktober 2024. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 14 oktober 2024.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 73 kr/m³ och el 2,5 kr/kWh inkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 1 juli 2025.

Under året har föreningen amorterat 215 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 17 juni 2025. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2025 följande utseende:

Anskaffningskostnad	442 450 000	Insatser	207 998 000
		Upplåtelseavgifter	148 452 000
		Lån	86 000 000
Summa	442 450 000	Summa	442 450 000

Styrelsens sammansättning

Lennart Wirén	Ordförande
Henrik Arwidson	Ledamot 1)
Hans Lindström	Ledamot 1)
Barbro Schönning	Ledamot
Hans Edblad	Suppleant
Ulf Eriksson	Suppleant 1)
Leif Eriksson	Suppleant
Anne-Sofie Fagrell	Suppleant

1) utsedd av JM AB

I samband med föreningens bildande utsåg Gar-bo Försäkring AB majoriteten av styrelsen, i enlighet med §9 i föreningens stadgar. Under 2024 har föreningen antagit nya stadgar där §9 är justerad med att det framgent är JM AB Borätt som utser majoriteten av styrelsen.

Under året har Christer Arrenfeldt avgått som ordinarie ledamot.

Valberedning

Heléne Arrenfeldt (sammankallande) och Gunnar Zetterström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB

Styrelsemöten och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Föreningen har valt att avsättning till underhållsfond görs enligt stadgarna, 30 kr/m² vilket motsvarar 212 520 kr per år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Teknisk förvaltning JM@Home AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 färdigställdes byggnationen och det skedde en stor inflyttning. Med start i februari blev det fler och fler lägenheter som blev bebodda.

Vid stämman i maj valdes några personer från de boende in i styrelsen. Under året har de svarat för att informera medlemmarna via nyhetsbrev om vad som är på gång i föreningen.

Bland de projekt som bedrivits är inglasning av balkonger det enskilt största. Under vintern kommer balkonger mot innergården att kunna glasa in med början i februari 2026. Det var ganska många medlemmar som anmälde intresse för att - på egen bekostnad - glasa in sin balkong. En firma anlätades och de tog tag i frågan om bygglov. Det beviljades för balkonger/altaner in mot innergården. Däremot gav inte Ekerö kommun byggnadslov för inglasning av balkonger ut mot gatumark. Där får vi hoppas på ett ändrat beslut när nästa detaljplan för kommunen ska fastställas. Den anlätade firmen kommer att bevaka frågan för föreningens räkning.

Gästrummet har färdigställts och varit uthyrt vid flera tillfällen under november och december.

En trivselgrupp har bildats och det första evenemanget blev adventsglögg på innergården i början av december. Vi ser fram emot fler tillfällen att umgås med varandra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 126 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 727 068	-	-
Resultat efter fin. poster	201 500	-	-
Soliditet (%)	80	3	1
Årsavgifterna/kvm Boa	194,3		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 110	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	94	-	-
Energikostnad	58,3		
Räntekänslighet (%)	27,85	-	-

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

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

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.

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

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.

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

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen 30 september 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	8 564 000	-	199 374 000	207 938 000
Upplåtelseavgifter	0	-	148 452 000	148 452 000
Årets resultat	0	0	201 500	201 500
Eget kapital	8 564 000	0	348 027 500	356 591 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	201 500
Totalt	201 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	113 684
Balanseras i ny räkning	87 816
	201 500

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 1 oktober 2025 till och med 31 december 2025.

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	1 727 068	0
Rörelseintäkter		305 595	0
Summa rörelseintäkter		2 032 663	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-547 224	0
Övriga externa kostnader	5	-32 262	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-655 020	0
Summa rörelsekostnader		-1 234 506	0
RÖRELSERESULTAT		798 156	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 334	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 991	0
Summa finansiella poster		-596 657	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 500	0
ÅRETS RESULTAT		201 500	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6, 14	441 794 980	78 052 000
Pågående projekt	7	0	223 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		441 794 980	301 802 000
Finansiella anläggningstillgångar			
	8		
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		441 794 980	301 802 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 300	0
Övriga fordringar	9	3 278 703	139 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	114 681	0
Summa kortfristiga fordringar		3 429 684	139 915
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 286	2 549 085
Summa kassa och bank		41 286	2 549 085
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 470 970	2 689 000
SUMMA TILLGÅNGAR		445 265 950	304 491 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		356 390 000	8 564 000
Summa bundet eget kapital		356 390 000	8 564 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		201 500	0
Summa fritt eget kapital		201 500	0
SUMMA EGET KAPITAL		356 591 500	8 564 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11	0	295 927 000
Skulder till kreditinstitut	12, 14	84 925 000	0
Summa långfristiga skulder		84 925 000	295 927 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	860 000	0
Leverantörsskulder		1 505 389	0
Skatteskulder		268 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 116 061	0
Summa kortfristiga skulder		3 749 450	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		445 265 950	304 491 000

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	798 156	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	655 020	0
	1 453 176	0
Erhållen ränta	1 334	0
Erlagd ränta	-597 991	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	856 520	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-281 250	500 085
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 889 450	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 464 719	500 085
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-140 648 000	-223 750 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 648 000	-223 725 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	347 826 000	7 924 000
Upptagna lån	0	217 850 000
Amortering av lån	-210 142 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	137 684 000	225 774 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	500 719	2 549 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 549 085	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 049 804	2 549 085

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegelbruket på Ekerö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 718 006 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av fastigheten.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde

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:

Byggnad	120 år
---------	--------

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 770 121	0
Hysesintäkter lokaler, moms	72 401	0
Hysesintäkter p-plats	264 624	0
Hysesintäkter förråd	12 487	0
Deb. fastighetsskatt, moms	10 821	0
Intäkter internet	147 128	0
Varmvatten, moms	36 024	0
El, moms	126 433	0
Gästrum	400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	4 000	0
Dröjsmålsränta	302	0
Andrahandsuthyrning	334	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Ombokning intäkter	-1 718 006	0
Summa	1 727 068	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	25 789	0
Fastighetsskötsel	32 137	0
Besiktning och service	3 585	0
Snöskottning	41 594	0
Summa	103 105	0

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Elavgifter	195 874	0
Uppvärmning	78 642	0
Vatten	138 446	0
Sophämtning	31 158	0
Summa	444 119	0

Ekonomisk förvaltning	29 469	0
Summa	32 262	0

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 052 000	78 052 000
Omföring pågående nyanläggning	364 398 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	442 450 000	78 052 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-655 020	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-655 020	0
Utgående restvärde enligt plan	441 794 980	78 052 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	128 040 828	78 052 000
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	
Taxeringsvärde mark	35 000 000	

NOT 7, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	223 750 000	0
Årets investeringar	140 648 000	223 750 000
Omfört till Byggnad	-364 398 000	0
Summa pågående arbeten	0	223 750 000

NOT 8, AKTIER I DOTTERBOLAG

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Vid årets början	0	25 000
Inköp av fastighetsbolaget Tappsund AB av JM Tegellbruket Ekerö Strand AB	0	0
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	0	-25 000
Vid årets slut	0	0

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Fordran Entreprenör	260 746	139 915
Skattekonto	5 471	0
Momsfordran	3 967	0
Klientmedelskonto	3 008 518	0
Summa	3 278 703	139 915

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 536	0
Städning	8 596	0
Förutbet försäkr premier	15 549	0
Summa	114 681	0

NOT 11, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	295 927 000	78 077 000
Upptagna lån		217 850 000
Lösen av revers Fastighets Tappsund AB		0
Lösen av revers JM Bostads 3 Holding AB		0
Amortering kreditiv	-295 927 000	
Vid årets slut	0	295 927 000

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-06-23	2,68 %	21 446 250	0
Swedbank	2028-06-21	2,75 %	21 446 250	0
Swedbank	2029-06-20	2,85 %	21 446 250	0
Swedbank	2030-06-19	2,95 %	21 446 250	0
Summa			85 785 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 485 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
EI	79 815	0
Uppvärmning	30 332	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 086	0
Uppl kostn räntor	421 472	0
Förutbetalda avgifter/hyror	519 764	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 842	0
Beräknat revisionsarvode	33 750	0
Summa	1 116 061	0

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 000 000	86 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Ekerö

Henrik Arwidson
Ledamot

Hans Lindström
Ledamot

Barbro Schönning
Ledamot

Lennart Wirén
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 15:22

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 04.03.2026 12:09

DOCUMENT ID:

r1epWX9SF-g

ENVELOPE ID:

r13Zm9HKWg-r1epWX9SF-g

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Tegelbruket för signering.pdf

19 pages

SHA-512:

13189d86dbb179dc36a68245dc74c392ea64d411ee5d5
46a310c0cbe38239854a83b600f50e7978e60e4b89702a
df592cca159621159484246ab353cd07d8ff8

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. HENRIK ARWIDSON henrik.arwidson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 21:42 09.03.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/03) IP: 84.217.77.201
2. Hans Lindström halifastighetskonsult@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 08:55 10.03.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/02) IP: 37.123.131.44
3. BARBRO ELISABETH SCHÖNNING barbro.e.schonning@telia.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 10:15 10.03.2026 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/22) IP: 62.20.158.63
4. Lennart Erik Wirén lennart.wiren@molew.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 10:19 10.03.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/07/24) IP: 81.236.155.5
5. Sandra Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 15:22 10.03.2026 15:21	Email Low	IP: 31.208.57.93 IP: 31.208.57.93

* 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 Bostadsrättsföreningen Tegelbruket på Ekerö org.nr 769642-1184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket på Ekerö 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 *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tegelbruket på Ekerö 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Västerås den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sandra Paulina Palmlblad

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4137b06ec2c34a[...]8d00be02677f9

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-10 14:23:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.