

Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten

Org.nr: 769608-5625

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Hans Aarenstrup	2026
Ledamot	Cajsa Jensen Strandh	2026
Ledamot	Linus Miller	2026
Ledamot	Daniel Ljungcrantz	2026
Ledamot	Per Holmberg	2026
Ledamot	Pär Rosberg	2026
Ledamot	Tina Magnusson	2026
Suppleant	Catarina Cecilia Helene Olin	2026
Suppleant	Gery Peter	2026
Suppleant	Göran Petersson	2026
Suppleant	Niclas Ingemar Olsson	2026

Vald t.o.m. Föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert Ernst & Young AB
----------------------	-----------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Roupé, Markus Nilsson och Ingrid Aarenstrup

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Rapphönan 9 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 68 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1963 . Fastighetens adresser är Trastvägen 8-10 .

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter, 4 lokaler, 12 förråd samt 51 parkeringsplatser med hyresrätt. Av de 51 parkeringsplatserna har 12 tillgång till laddstolpe.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	20	30	1	11

Total tomtarea:	7 536	kvm
Total bostadsarea:	5 328	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 943	kvm
- varav hyresrättsarea:	385	kvm
Total lokalarea:	120	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Veterinär Lena Roupé AB	18	3 månader
Veterinär Lena Roupé AB	13	3 månader
Veterinär Lena Roupé AB	11	3 månader
Lennart Persson	37	3 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lawe's Fastighetsservice
Kabel-TV	Sappa
Bredband	Sappa
Städning	CR i Malmö
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Skånska energi
Fjärrvärme	Kraftringen
Mätning El	E.L system
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hiss	OTIS
Serviceavtal skadedjur	NOMOR
Serviceavtal värme	Kraftringen
Serviceavtal mattor	Elis textil service
Serviceavtal ventilation	Bi-vent
Utemiljö	Ekbacken939

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 312 108 kr (233 136 kr 2024) och planerat underhåll för 507 824 kr (518 316 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-02-28 av Råköll Online Besiktning AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 329571 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 60 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 731 949 kr, detta motsvarar 318 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Utvändig el, armaturer och stolpbelysning	2024-25
Spolning avloppsrör	2024
Entré	2023-24
Omdragning el hyresrätter	2023
Nya elstammar	2023
Installation av frånluftsåtervinning	2023
Ventilationsåtgärder och OVK	2022
Installation av gemensam el	2021
Installation av solceller	2021
Installation av laddstolpar	2021
Takrenovering	2021
Omfogning av fasad	2021
Trädgårdsprojekt: grävarbete, omplantering, rivning av häck	2020
Ny asfalt och belysning norra sidan	2019
Nya markplattor vid marklägenheterna samt vid entréerna 8 och 10	2019
Byte av betongtrappor norra sidan	2018
Balkonger: utbyggnad och ny front	2017
Relining av dagvattenstammar från loftgångar och tak	2016
Renovering tvättstuga 10	2015
Ventilationssystem	2014
Renovering fasad, loftgångar och trapphus	2014
Stambyte, renovering badrum	2013
Nytt värmesystem	2011
Byggnation av torkrum	2010
Ombyggnad hiss	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 15 överlåtelse).

Under året har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (2024 år skedde 1 upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 98 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 96 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-03-01 då avgifterna höjdes med 13 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 897	4 696	4 846	4 636
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 930	-1 519	-290	-1 411
Förändring av underhållsfond	0	0	0	0
Resultat efter fondförändringar	-1 930	287	-378	-1 411
Sparande, kr/kvm	88	148	296	253
Soliditet	53	53	53	52
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	839	796	772	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	85	84	79	83
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	741	716	695	681
Bostadshyra, kr/kvm	1 292	1 225	1 314	1 356
Driftkostnad, kr/kvm	384	396	351	383
Energikostnad, kr/kvm	215	176	171	196
Ränta, kr/kvm	297	206	171	136
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	60	60	17	16
Skuldsättning, kr/kvm	9 332	9 413	9 565	10 017
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 285	10 374	10 436	10 928
Räntekänslighet, (%)	12	13	14	14
Snittränta, (%)	3.19	2.19	1.79	1.36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-03-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	71 091 848	0	- 9 394 651	- 1 518 653
Disposition enligt föreningsstämma			-1 518 653	1 518 653
Avsättning till underhållsfond		329 571	-329 571	
Anspråktagande av underhållsfond		-329 571	329 571	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 596 330
Vid årets slut	71 091 848	0	- 10 913 304	- 1 596 330

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 913 304
Årets resultat före fondförändring	- 1 596 330
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 329 571
Anspråktagande av underhållsfond	329 571
Summa över/underskott	- 12 509 634

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 12 509 634
Totalt	- 12 509 634

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 383 013

4 230 504

Övriga rörelseintäkter

3

514 264

465 939

Summa rörelseintäkter

4 897 277

4 696 443

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-312 108

-233 136

Planerat underhåll

5

-507 824

-518 316

Driftskostnader

6

-2 092 236

-2 158 108

Övriga kostnader

7

-237 224

-275 836

Personalkostnader

8

-184 545

-157 704

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 899 753

-1 805 710

Summa rörelsekostnader

-5 233 690

-5 148 810

RÖRELSERESULTAT

-336 413

-452 367

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

25 613

55 855

Räntekostnader

-1 285 530

-1 122 141

Summa finansiella poster

-1 259 917

-1 066 286

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 596 330

-1 518 653

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 596 330

-1 518 653

ÅRETS RESULTAT

-1 596 330

-1 518 653



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	107 334 658	109 104 159
Inventarier, verktyg och installationer	12	170 773	231 025
Summa materiella anläggningstillgångar		107 505 431	109 335 184
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 505 431	109 335 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		212 718	331 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	306 121	288 041
Kundfordringar		71	463
Summa kortfristiga fordringar		518 910	620 220
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 742 896	2 637 205
Summa kassa och bank		2 742 896	2 637 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 261 806	3 257 425
SUMMA TILLGÅNGAR		110 767 237	112 592 609



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 091 848	71 091 848
Summa bundet eget kapital		71 091 848	71 091 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 913 304	-9 394 652
Årets resultat		-1 596 330	-1 518 653
Summa fritt eget kapital		-12 509 634	-10 913 305
SUMMA EGET KAPITAL		58 582 214	60 178 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	31 870 000	23 360 000
Summa långfristiga skulder		31 870 000	23 360 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		31 870 000	23 360 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	18 970 000	27 920 000
Leverantörsskulder		608 164	390 148
Skatteskulder		7 522	11 686
Övriga skulder		-8 981	71 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	738 318	660 708
Summa kortfristiga skulder		20 315 023	29 054 066
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 315 023	29 054 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 767 237	112 592 609



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-336 413	-452 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 899 753	1 805 710
Summa	1 563 340	1 353 343
Erhållen ränta	25 613	55 855
Erlagd ränta	-1 285 530	-1 122 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	303 423	287 057
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	101 310	8 043
Förändring av rörelseskulder	210 958	-507 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 691	-212 541
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-70 000	-1 740 236
Årets upplåtna lägenheter	0	2 087 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 000	347 164
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	8 630 000	14 360 000
Amortering av låneskulder	-9 070 000	-14 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440 000	-440 000
Årets kassaflöde	105 691	-305 377
Likvida medel vid årets början	2 637 205	2 942 582
Likvida medel vid årets slut	2 742 896	2 637 205



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 664 726	3 539 614
Hyror bostäder	497 304	471 619
Hyror lokaler	39 504	39 279
Hyror p-platser/garage	146 315	156 799
Övriga objekt	35 164	23 193
Totalt årsavgifter och hyror	4 383 013	4 230 504

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
El	375 277	317 097
Överlåtelseavgifter	20 469	24 121
Övriga intäkter	10 236	17 135
Kommunikation	108 281	107 586
Totalt övriga rörelseintäkter	514 264	465 939

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	17 075	38 356
Reparation hiss	89 417	6 589
Armaturer, gemensamma utrymmen	35 981	0
Reparation bostäder	18 855	6 049
Reparation markytor	9 750	21 169
Skadedjur	0	1 357
Vattenskador	0	34 440
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 256	30 785
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 284	1 669
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	8 075
VA & sanitet, installationer	7 745	35 384
Värme, installationer	19 141	0
Ventilation, installationer	83 256	49 263
El	8 671	0
Skador/klotter	3 677	0
Totalt reparationer	312 108	233 136

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fasader	0	142 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	193 776	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	215 908	83 594
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	37 625
Underhåll bostäder	0	140 423
Underhåll lokaler	0	43 750
El, installationer	98 140	0
VA & sanitet, installationer	0	70 424
Totalt planerat underhåll	507 824	518 316



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	556 449	501 971
Uppvärmning	352 590	287 642
Vatten och avlopp	264 721	171 374
Avfallshantering	108 815	113 650
Teknisk förvaltning	296 337	510 055
Serviceavtal	48 758	49 742
Besiktningsskostnader	19 105	118 087
Systematiskt brandskyddsarbete	25 036	0
Snöröjning	64 749	91 552
Bevakningskostnader	75	0
Gångbanerrenhållning	4 484	4 287
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 091	9 898
Kommunikationskostnader	107 420	103 136
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	302
Försäkringar	56 127	64 929
Förbrukningsmaterial	46 616	14 579
Hyressättningsavgift	1 050	764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 812	116 140
Totalt driftskostnader	2 092 236	2 158 108

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 710	6 710
Förvaltningskostnader	160 279	168 314
Revision	31 775	33 900
Tele och post	6 358	4 332
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	443
Jurist- och advokatkostnader	21 250	8 893
Kontorsmateriel och trycksaker	1 935	0
Bankkostnader	1 623	1 595
IT-tjänster	1 719	707
Övriga externa tjänster	4 675	50 000
Övriga externa kostnader	900	943
Totalt övriga kostnader	237 224	275 836

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	34 545	37 704
Styrelsearvode	150 000	120 000
Totalt personalkostnader	184 545	157 704

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 620 697	1 620 697
Markanläggningar	218 804	124 761
Inventarier, maskiner och installationer	60 252	60 252
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 899 753	1 805 710



Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 790 000	54 790 000
Summa:	54 790 000	54 790 000
Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	91 350 387	90 709 137
Mark	28 447 216	28 447 216
Markanläggningar	5 648 957	2 065 101
Pågående nyanläggningar	0	2 484 870
Årets anskaffning byggnader	0	641 250
Årets anskaffning markanläggningar	70 000	3 583 856
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-2 484 870
Utgående anskaffningsvärden	125 516 560	125 446 560
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 15 920 491	- 14 299 794
Markanläggningar	- 421 910	- 297 149
Årets avskrivning på byggnader	- 1 620 697	- 1 620 697
Årets avskrivning på markanläggningar	- 218 804	- 124 761
Utgående avskrivningar	-18 181 902	-16 342 401
Utgående redovisat värde	107 334 658	109 104 159
<i>Varav</i>		
Byggnader	73 809 199	75 429 896
Mark	28 447 216	28 447 216
Markanläggningar	5 078 243	5 227 047
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	65 458 000	58 530 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	55 000 000
	114 458 000	113 530 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	114 000 000	113 000 000
Lokaler	458 000	530 000
	114 458 000	113 530 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	696 252	696 252
Utgående anskaffningsvärden	696 252	696 252
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 465 227	- 404 975
Årets avskrivningar	- 60 252	- 60 252
Utgående avskrivningar	- 525 479	- 465 227
Utgående redovisat värde	170 773	231 025



Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	167 897	151 949
Upplupna ränteintäkter	8 567	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	129 657	136 092
Summa	306 121	288 041

Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 216 068	2 110 377
Placeringskonto SBAB	526 828	526 828
Summa	2 742 896	2 637 205

Not 15. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 970 000	27 920 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	31 870 000	23 360 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	50 840 000	51 280 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	Löst		0	2 770 000
SBAB	2027-07-14	4,29 %	5 740 000	5 780 000
SBAB	Löst		0	5 860 000
SBAB	2028-05-11	2,77 %	3 770 000	3 810 000
SBAB	2026-12-08	1,45 %	5 760 000	5 800 000
SBAB	2026-12-07	1,29 %	7 480 000	7 520 000
SBAB	2029-01-15	3,07 %	9 400 000	9 440 000
SBAB	2028-05-11	3,58 %	4 650 000	4 690 000
SBAB	2026-09-25	1,23 %	5 490 000	5 610 000
SBAB	2029-05-11	3,06 %	8 550 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			50 840 000	51 280 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 970 000	-27 920 000
			31 870 000	23 360 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	109 528	75 743
Upplupna räntekostnader	333 731	1 694
Förutbetalda intäkter	406 058	396 531
Upplupna revisionsarvoden	32 400	31 500
Upplupna kostnader	155 775	155 240
Summa	1 037 492	660 708



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08

Hans Aarenstrup
Ordförande

Cajsa Jensen Strandh
Ledamot

Linus Miller
Ledamot

Daniel Ljungcrantz
Ledamot

Per Holmberg
Ledamot

Pär Rosberg
Ledamot

Tina Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 21:06

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 09.04.2026 10:37

DOCUMENT ID:

ryQrSyS2Ze

ENVELOPE ID:

rJ7SSyH2Ze-ryQrSyS2Ze

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Tegeltrast
en.pdf

18 pages

SHA-512:

39e1da37dc0b161992e2f9ac67512cf2b7ecf0c8572827

9614c9bad465e4f3b2387c637745abdadb95ea650b683

15d09605ca7b47af36fd249bfe783259f4891

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
PER ANDERS HOLMBERG	 Signed	09.04.2026 10:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/06/24)
	Authenticated	09.04.2026 10:40	Low	
PÄR JIMMY ANDERSSON R OSBERG	 Signed	09.04.2026 10:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/06/28)
	Authenticated	09.04.2026 10:44	Low	
HANNA CAJSA SOFIE JEN SEN STRANDH	 Signed	09.04.2026 12:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/01/18)
	Authenticated	09.04.2026 12:19	Low	
TINA MARIE ELISABET MA GNUSSON	 Signed	15.04.2026 17:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/03/28)
	Authenticated	09.04.2026 18:15	Low	
DANIEL LJUNGCRANTZ	 Signed	21.04.2026 00:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/16)
	Authenticated	20.04.2026 23:43	Low	
Linus Karl-Erik Miller	 Signed	24.04.2026 01:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/08/06)
	Authenticated	24.04.2026 01:01	Low	
HANS AARENSTRUP	 Signed	24.04.2026 10:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/06/17)
	Authenticated	24.04.2026 10:54	Low	
ARVID HÖJBERT	 Signed	28.04.2026 21:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/08/18)
	Authenticated	28.04.2026 15:11	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten, org. nr. 769608-5625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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. 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 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 förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tegeltrasten 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 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



25 Revisionsberättelse Tegeltrasten.pdf

(111421 byte)

SHA-512: 526c1b76297922f84e790af6560603ffbd561
b3d90ddf7839798db309586645192dea2ec63e30d611b
2aae48c81df92337542616118f93b79e85f2c97c401de

Underskrifter

2026-04-28 21:07:37 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Tegeltrasten

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

01f6f2cc722ab77f1c56a5608ba0f2e08faf2a861eb7407a619900fb0dea3454be5cafb98074f064aa0ddf222d23d3a7a7f73bbab70a79ce6fc7b462ac8e7d3f



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

