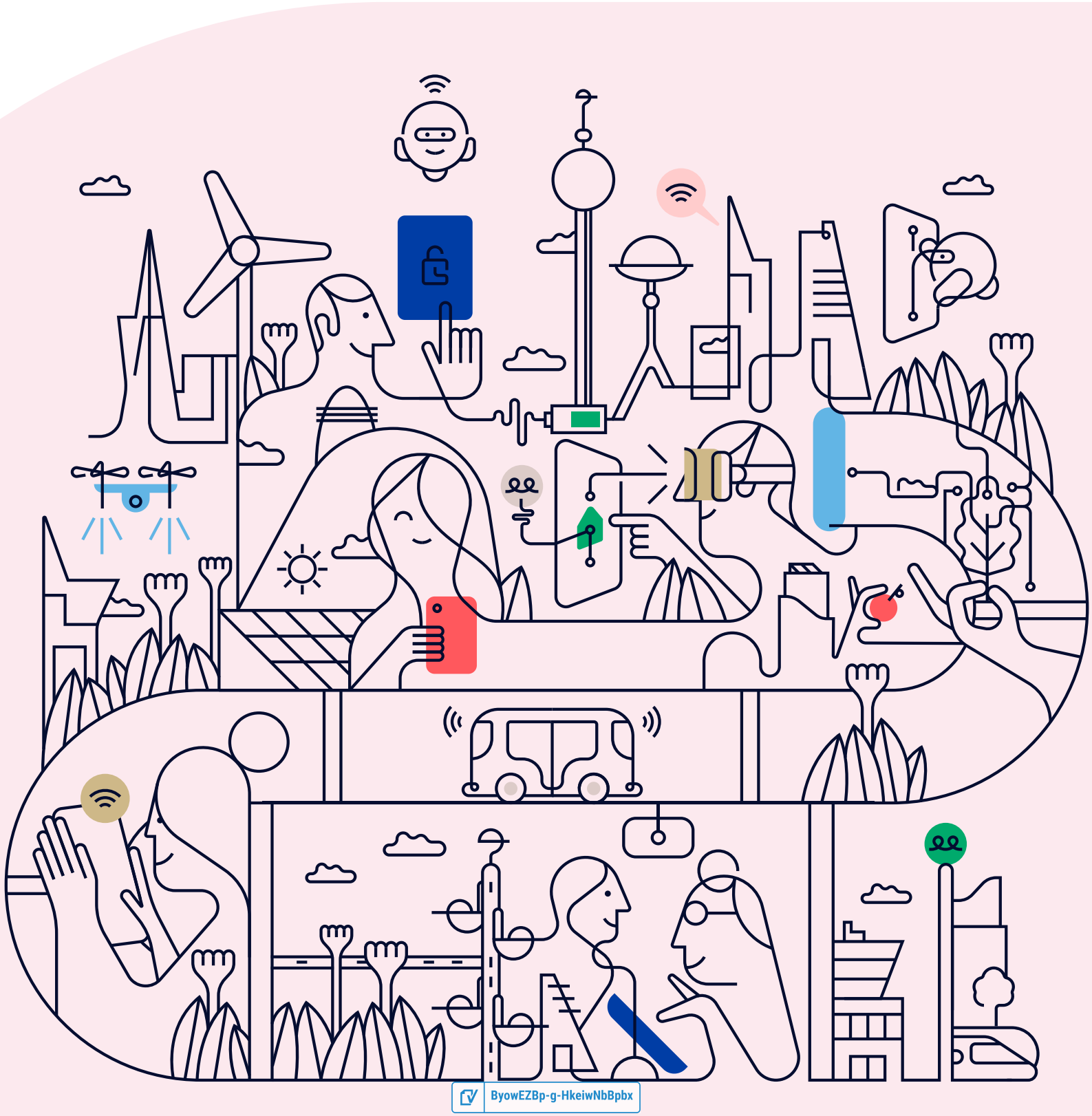
2025
Årsredovisning

Brf Tegelslagaren



ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelslagaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

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.

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 112:1	2007	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2026-06-04. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2066-06-04.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 39 bostadsrätter om totalt 2 500 kvm och 8 lokaler om 23 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 523 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anette Karlsson	Ordförande
Emma Westerborn	Styrelseledamot
Leif Karlsson	Styrelseledamot
Peter Mikael Nilsson	Styrelseledamot

Valberedning

Annika Gunnarsson
Torgny Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Revisorer

Sören Maxén Auktoriserad revisor Gothia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Utförda historiska underhåll

2024 Installerat eluttag i bastun

2025 Ev byte av portkodslås
Lagstagad OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	Sbc Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötarna Lars-Gunnar o Tony AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån skulle omförhandlas och vi fick något högre ränta då de gått upp sedan förra förhandlingen.

Tomträttsavtalet har gått upp kraftigt (från 187000 till 357000/år) och gäller i 10 år.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 013 575	2 008 328	2 002 263	2 010 235
Resultat efter fin. poster	342 596	525 636	413 059	-509 393
Soliditet (%)	75	75	74	73
Yttre fond	591 091	381 091	420 000	864 337
Taxeringsvärde	53 927 000	66 053 000	66 053 000	66 053 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	744	745	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	85,8	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 957	3 022	3 057	3 165
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 743	2 778	2 831	2 863
Sparande / kvm totalyta, kr	189	262	318	-150
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	28	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	129	102	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	50	38	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	202	168	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	1,12	1,12	-
Räntekänslighet (%)	4,01	4,06	4,10	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 866 849	-	-	36 866 849
Upplåtelseavgifter	4 361 980	-	-	4 361 980
Fond, yttre underhåll	381 091	0	210 000	591 091
Balanserat resultat	-20 160 219	525 636	-210 000	-19 844 583
Årets resultat	525 636	-525 636	342 596	342 596
Eget kapital	**21 975 337**	**0**	**342 596**	**22 317 933**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 634 583
Årets resultat	342 596
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
Totalt	**-19 501 987**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-19 501 987**

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	2 013 575	2 008 328
Övriga rörelseintäkter	3	300	1 819
Summa rörelseintäkter		**2 013 875**	**2 010 147**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 155 572	-1 102 908
Övriga externa kostnader	9	-147 779	-126 560
Personalkostnader	10	-72 227	-68 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 472	-134 472
Summa rörelsekostnader		**-1 510 050**	**-1 432 934**
RÖRELSERESULTAT		**503 825**	**577 212**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 670	27 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-170 899	-79 157
Summa finansiella poster		**-161 229**	**-51 577**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**342 596**	**525 636**
ÅRETS RESULTAT		**342 596**	**525 636**

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	24 882 947	25 017 419
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 882 947**	**25 017 419**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**24 882 947**	**25 017 419**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		910	18 496
Övriga fordringar	13	4 330 340	3 907 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88 473	66 351
Summa kortfristiga fordringar		**4 419 723**	**3 991 978**
Kassa och bank			
Kassa och bank		448 951	473 281
Summa kassa och bank		**448 951**	**473 281**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 868 674**	**4 465 258**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 751 621**	**29 482 678**

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 228 829	41 228 829
Fond för yttre underhåll		591 091	381 091
Summa bundet eget kapital		**41 819 920**	**41 609 920**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 844 583	-20 160 219
Årets resultat		342 596	525 636
Summa fritt eget kapital		**-19 501 987**	**-19 634 583**
SUMMA EGET KAPITAL		**22 317 933**	**21 975 337**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 420 000	0
Summa långfristiga skulder		**3 420 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		114 033	126 794
Skatteskulder		139 314	133 039
Övriga kortfristiga skulder		3 498	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256 843	246 608
Summa kortfristiga skulder		**4 013 688**	**7 507 341**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 751 621**	**29 482 678**

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**503 825**	**577 212**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	134 472	134 472
	638 297	**711 684**
Erhållen ränta	9 670	32 389
Erlagd ränta	-162 456	-79 106
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**485 511**	**664 968**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	57 828	-112 460
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 096	106 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**541 243**	**659 280**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-80 000**	**-80 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**461 243**	**579 280**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 174 077**	**3 594 797**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 635 320**	**4 174 077**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegelslagaren 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,70 %
Fastighetsförbättringar	0,70 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 725 240	1 725 240
Hyresintäkter bostäder	194 454	190 956
Hyresintäkter lokaler	10 332	10 332
Hyresintäkter garage	14 400	14 400
Hyresintäkter p-plats	56 250	57 000
Pantsättningsavgift	5 880	2 865
Överlåtelseavgift	5 843	7 045
Administrativ avgift	1 176	490
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	**2 013 575**	**2 008 328**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	300	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 819
Summa	**300**	**1 819**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	175 299	188 601
Brandskydd	10 598	12 418
Gårdkostnader	2 651	4 533
Gemensamma utrymmen	600	485
Snöröjning/sandning	1 000	0
Förbrukningsmaterial	1 053	0
Summa	**191 201**	**206 037**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 222
Dörrar och lås/porttele	17 627	5 647
VVS	0	9 302
Elinstallationer	0	7 577
Summa	**17 627**	**23 748**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	305
Summa	**0**	**305**

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	65 408	57 969
Uppvärmning	282 986	324 086
Vatten	173 431	125 747
Sophämtning/renhållning	79 426	55 476
Grovsopor	2 869	13 970
Summa	**604 120**	**577 248**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 706	44 197
Tomträttsavgäld	186 000	139 500
Kabel-TV	56 964	44 513
Fastighetsskatt	71 954	67 360
Summa	**342 624**	**295 570**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 581	2 509
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 775	19 600
Fritids och trivselkostnader	3 095	3 324
Föreningskostnader	4 357	4 491
Förvaltningsarvode enl avtal	81 929	78 614
Överlåtelsekostnad	8 232	10 104
Pantsättningskostnad	8 820	4 300
Administration	3 168	3 618
Bostadsrätterna Sverige	5 610	0
Summa	**147 779**	**126 560**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	14 927	16 494
Summa	**72 227**	**68 994**

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	170 899	79 011
Dröjsmålsränta	0	146
Summa	**170 899**	**79 157**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 445 596	27 445 596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**27 445 596**	**27 445 596**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 428 177	-2 293 705
Årets avskrivning	-134 472	-134 472
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 562 649**	**-2 428 177**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**24 882 947**	**25 017 419**
I utgående restvärde ingår mark med	*8 170 200*	*8 170 200*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 127 000	33 053 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	33 000 000
Summa	**53 927 000**	**66 053 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	121 557	119 746
Räntekonto	0	2 951
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 833	0
Övriga kortfristiga fordringar	20 580	86 588
Transaktionskonto	3 127 978	2 627 545
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**4 330 340**	**3 907 131**

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 702	5 610
Förutbet försäkr premier	19 789	0
Förutbet kabel-TV	14 482	14 241
Förutbet tomträttsavgäld	46 500	46 500
Summa	**88 473**	**66 351**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-05-21	2,45 %	3 460 000	3 490 000
Nordea	2028-03-15	3,32 %	3 460 000	3 510 000
Summa			**6 920 000**	**7 000 000**
Varav kortfristig del			3 500 000	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 520 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	241	239
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	13 577	13 577
Uppl kostn el	6 156	6 847
Uppl kostnad Värme	36 776	36 776
Uppl kostn räntor	14 441	5 998
Uppl kostn vatten	12 345	11 268
Uppl kostnad Sophämtning	6 745	5 409
Förutbet hyror/avgifter	166 562	166 494
Summa	**256 843**	**246 608**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 776 000	22 776 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med tanke på tomträttsavtalets kraftiga ökning, högre räntor o avgifter behöver vi höja avgifter och hyror med 5% 2026.

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Göteborg

Anette Karlsson
Ordförande

Emma Westerborn
Styrelseledamot

Leif Karlsson
Styrelseledamot

Peter Mikael Nilsson
Styrelseledamot

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

Gothia Revision
Sören Maxén
Auktoriserad revisor

ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 18:46

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.04.2026 16:06

DOCUMENT ID:
HkeiwNbBpbx

ENVELOPE ID:
ByowEZBp-g-HkeiwNbBpbx

DOCUMENT NAME:
Brf Tegelslagaren, 769613-3854 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
62de7695bdf95342d04b51e92b6cf1850df9e089f224fb93a52c813f16433eea5e7866905ba4989bfc61dcc612e99dfd7c613baec78267fb783d2763103f30a2

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. ANETTE KARIN ELISABET KARLSSON	**Signed**	**21.04.2026 16:55**	**eID**	**Swedish BankID**
anetteke20@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 16:54	Low	IP: 92.32.245.172
2. LEIF WALTER KARLSSON	**Signed**	**21.04.2026 17:36**	**eID**	**Swedish BankID**
leif.karlsson@climacare.se	Authenticated	21.04.2026 17:35	Low	IP: 83.248.160.142
3. EMMA WESTERBORN	**Signed**	**22.04.2026 18:13**	**eID**	**Swedish BankID**
emma.wes@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 16:50	Low	IP: 134.238.48.30
4. Peter Mikael Nilsson	**Signed**	**22.04.2026 18:15**	**eID**	**Swedish BankID**
p.nilsson12@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 18:14	Low	IP: 94.234.70.100
5. SÖREN MAXÉN	**Signed**	**22.04.2026 18:46**	**eID**	**Swedish BankID**
sm@gotrev.se	Authenticated	22.04.2026 18:45	Low	IP: 212.247.95.78

* 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 Brf Tegelslagaren
Org.nr 769613-3854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelslagaren för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

rJiPEWr6-x-SJ2PEZHpZg

Som del av en revision enligt ISA 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelslagaren för räkenskapsåret 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.

rJiPEWr6-x-SJ2PEZHpZg

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.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

rJiPEWr6-x-SJ2PEZHpZg
Legitimationen, Org.nr 769613

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 18:45

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.04.2026 16:06

DOCUMENT ID:
SJ2PEZHpZg

ENVELOPE ID:
rJiPEWr6-x-SJ2PEZHpZg

DOCUMENT NAME:
1305 Brf Tegelslagaren 250101-251231 rev ber.pdf
3 pages

SHA-512:
3a17061a08bc46a6bd507647b2b0524042d10c2009007
49cdea648ccb90098740b2991cbeefb94364c3a2e35601
218fbed96a21b311fab264b0bfe94273604ef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN	**Signed**	**22.04.2026 18:45**	**eID**	**Swedish BankID**
sm@gotrev.se	Authenticated	22.04.2026 18:45	Low	IP: 212.247.95.78

* 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