Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Tegelslagaren i Vingåker

718500–0192

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelslagaren i Vingåker med säte i Vingåker org.nr 718500–0192 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Vingåker Hantverkaren 2 och 3. Nybyggnadsår för byggnaderna är 1955 och 1956.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen innehåller 33 lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) om 1 848 kvm, 8 garage om 277 kvm samt ett antal bilparkeringsplatser, totalt 2 125 kvm.

Föreningens lägenheter fördelas på:
9 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Andersson	ordförande
Johannes Björndahl	ledamot
Marita Grönvall	ledamot
Tomas Brandt	ledamot
Felix Blomstrand	suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Andersson och Johannes Björndahl samt suppleanten Marita Grönvall.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Zlatan Djuderija med Mikael Brinter som suppleant från föreningen, samt Örjan Langborg, Örjan Langborg Redovisning AB

Valberedning har varit: Jan-Åke Andersson.

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. Nr 718500–0192

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25. På stämman deltog 10 medlemmar med 9 röster.

Väsentliga händelser under året

Årsavgiften förblev oförändrad inför 2025.

En förändring av årsavgiften med + 5 % per 2026-01-01 är registrerad.

Fastighetsbesiktning utförs regelbundet av styrelsen. Härvid har konstaterat att byggnaderna är i bra skick. Styrelsen beslutar och genomför reservation till föreningens underhållsfond.

Underhåll
Inga större planerade åtgärder finns.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
:

Åtgärd	Årtal
Nya vattenledningar	1995
Balkonger	2000
Badrum och stammar	2005
Takomläggning	2010
Takomläggning	2011
Takmålning	2012
Installerat fiber	2015
OVK-besiktning	2016
Fönsterbyten	2018
Postboxar	2018
Energideklaration	2019
Motorvärmare	2021
Byte av lägenhetsdörrar	2022

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Solör Bioenergi Öst AB	Fjärrvärme
Vingåker Vatten o avfall	Renhållning och vatten
Stena Recycling AB	Renhållning
Allente Sverige AB	Tv
If Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkring

Fastighetsskötseln och trappstädning sköts av anställd personal. Ekonomisk förvaltning sköts av Tor-Leif Thuresson.

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39 varav 33 röstberättigade.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	20	66	55	136	*
Skuldsättning, kr/kvm	2 354	2 354	*	*	*
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 707	2 707	2 707	2 707	2 761
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	*
Energikostnad, kr/kvm	298	266	260	230	*
Årsavgifter, kr/kvm	613	613	613	568	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	*	*	*
Totala intäkter, kr/kvm	550	548	556	509	*
Nettoomsättning, tkr	1 169	1 164	1 181	1 081	*
Resultat efter finansiella kostnader, tkr	-89	1	-49	-822	109
Soliditet, %	11	12	12	13	23

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2025, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser	87 059	0	0	87 059
Underhållsfond	339 380		24 439	363 819
S: a bundet eget kapital	**426 439**	**0**	**24 439**	**450 878**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	281 939	578	-24 439	258 078
Årets resultat	578	-578	-89 027	-89 027
S: a ansamlad vinst/förlust	**282 517**	**0**	**-113 466**	**169 051**
S: a eget kapital	**708 956**	**0**	**-89 027**	**619 929**

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 900 kr samt ianspråktagande skett med 9 461 kr.

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	282 517
Årets resultat	-89 027
Reservation till underhållsfond	-33 900
Ianspråktagande av underhållsfond	9 461
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**169 051**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond	-0
Balanseras i ny räkning	**169 051**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader. En förändring av avskrivningar har belastat resultat de senaste åren. Vid bokslutet föregående år uppstod ett periodiseringsfel så 2024 har 11 månader och 2025 har 13 månaders kostnad på några poster.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 169 231	1 163 599
Summa Rörelseintäkter			
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-850 616	-682 971
Övriga externa kostnader	4	-10 804	-17 739
Personalkostnader och arvoden	5	-74 855	-81 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-121 762	-121 762
Summa Rörelsekostnader		**-1 058 037**	**-903 985**
Rörelseresultat		**111 194**	**259 614**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 591	10 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 811	-269 877
Summa Finansiella poster		**-200 220**	**-259 037**
Resultat efter finansiella poster		**-89 027**	**578**
Resultat före skatt		**-89 027**	**578**
Årets resultat		**-89 027**	**578**

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4 887 644	5 009 406
Summa Materiella anläggningstillgångar		**4 887 644**	**5 009 406**
Summa Anläggningstillgångar		**4 887 644**	**5 009 406**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 570	136 075
Summa kortfristiga fordringar		**11 570**	**136 075**
Kassa och bank			
Kassa och bank		932 516	711 944
Summa kassa och bank		**932 516**	**711 944**
Summa Omsättningstillgångar		**944 086**	**848 019**
Summa Tillgångar		**5 831 729**	**5 857 425**

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 059	87 059
Fond för yttre underhåll		363 819	339 380
Summa Bundet eget kapital		**450 878**	**426 439**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		258 078	281 939
Årets resultat		-89 027	578
Summa Fritt eget kapital		**169 051**	**282 517**
Summa Eget kapital		**619 929**	**708 956**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	2 014 750	0
Summa Långfristiga skulder		**2 014 750**	**0**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	7,8	2 987 200	5 001 950
Leverantörsskulder		81 494	40 136
Övriga skulder		23 045	24 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 311	82 167
Summa Kortfristiga skulder		**3 197 050**	**5 148 469**
Summa Skulder		**5 211 800**	**5 148 469**
Summa Eget kapital och skulder		**5 831 729**	**5 857 425**

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 194	259 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	121 762	121 762
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**121 762**	**121 762**
Erhållen ränta	1 591	10 840
Erlagd ränta	-201 811	-269 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**32 736**	**122 339**
Årets kassaflöde	**220 572**	**81 369**
Likvida medel vid årets början	**711 944**	**762 575**
Korrigering	**0**	**132 000**
Likvida medel vid årets slut	**932 516**	**711 944**

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningstid på byggnader	100 år
Avskrivningstid på byggnadsdelar	50 år
Avskrivningstid på inventarier	5 år
Mark skrivs inte av	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttreunderhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällnade skatteregler.
Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.
Föreningens taxerade underskott uppgår vid årets slut till 1 008 462 kronor, förändring jämfört med föregående år 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	**2024-01-01 2024-12-31**
Årsavgifter	1 133 460	1 133 460
Hyror	35 771	30 139
Summa nettoomsättning	**1 169 231**	**1 163 599**

Not 3 Driftskostnader

Reparation, förbrukningsmaterial mm	-2 173	-3 898
Reparationer	-27 951	-16 330
Planerat underhåll	-9 461	0
El	-72 530	-59 234
Uppvärmning	-368 441	-275 929
Vatten	-193 028	-156 930
Sophämtning	-56 690	-49 396
Försäkringar	-43 567	-40 795
Fiber TV	-34 562	-46 083
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-42 213	-34 376
Summa driftskostnader	**-850 616**	**-682 971**

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

Not 4 Övriga externa kostnader		
Förvaltningskostnader	-10 804	-17 739
Summa övriga externa kostnader	**-10 804**	**-17 739**

Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Lön anställda	-37 212	-37 212
Lön kameral förvaltare	-19 611	-19 291
Arvode förtroendevalda	-11 000	-10 500
Sociala avgifter	-7 032	-14 510
Summa personalkostnader	**-74 855**	**-81 513**

-

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 838 663	7 838 663
Ingående anskaffningsvärde mark	602 000	602 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**8 440 663**	**8 440 663**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 431 257	-3 309 495
Årets avskrivningar	-121 762	-121 762
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 553 019**	**-3 431 257**
Utgående redovisat värde	**4 887 644**	**5 009 406**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 952 000	9 068 000
Taxeringsvärde mark	2 901 000	2 232 000
Summa	**16 853 000**	**11 300 000**

Not 6 Maskiner och inventarier	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	28 895	28 895
Utgående anskaffningsvärde	***28 895***	***28 895***
Ingående avskrivningar	-28 895	-26 115
Årets avskrivningar	0	-2 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-28 895***	***-28 895***
Utgående planenligt restvärde inventarier	**0**	**0**

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500–0192

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv. datum	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB BoLån	3,41	2026-11-28	1 551 200	1 551 200
SEB BoLån	3,56	2026-11-28	1 436 000	1 436 000
SEB BoLån	3,58	2027-08-28	2 017 750	2 014 750
			5 001 950	**5 001 950**

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 0 kronor,
och beräknad skuld om 5 år är 5 001 950 kronor.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 495 000	5 495 000
Summa ställda säkerheter	**5 495 000**	**5 495 000**

Vingåker 2026- 05-26

Bengt Andersson

Johannes Björndahl

Thomas Brandt

Marita Grönvall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
överlämnats 2026- 06-10

Zlatan Djuderija
ur föreningen vald revisor

Örjan Langborg
Örjan Langborgs Redovisning AB

Örjan Langborg

Redovisning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegelslagaren i Vingåker, 718500-0192.

Vi, som av föreningen är valda revisorer, har granskat årsbokslut, räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i stort upprättats enligt god redovisningssed och den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed som innefattar inhämtande av underlag, bedömning av intern kontroll samt genomgång av räkenskaper och förvaltningsdokument. D v s både ekonomiska rapporter, verifikationer och protokoll samt en besluts- och dokumentanalys.
Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel och brister. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Så vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkning
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Styrelsen har erhållit ett PM över iakttagelser.

Vingåker 2026-06-10

Örjan Langborg

Zlatan Djuderija