

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegelbruket

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Nabbensberg 4	2021	Vänersborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 149 kvm. Byggnadernas totalyta är 3149 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ingvar Fjellman	Ordförande
Jan Erik Hedström	Styrelseledamot Utemiljö
Katarina Johansson	Styrelseledamot
Liv Dyrssen	Styrelseledamot Sekreterare
Björn Salbom	Styrelseledamot Innemiljö
Robert Svensson	Styrelseledamot Ekonomi
Roger Fleischer	Ledamot
Anette Andréasson	Suppleant
Christina Lindegren	Suppleant
Fredric Rapp	Suppleant

### Valberedning

Susanne Lundin  
Minni Stjernstrand  
Gustav Pettersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen . Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Anna  
Ingman                      Revisor      JDG Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Avtal med leverantörer

Avläsning	Elvaco
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme, el	Vattenfall
Hissar	Kone
Parkering	Avarn
Revisor	JDG Revision
Teknisk förvaltning	c/o Serneke
TV/ Bredband	Telia
Underhållsplan	Norem AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vissa kostnader bland annat snöröjning hade inte fakturerats i tid för 2023 därav förhöjd kostnad.

Underhållsplan gjord av Norem AB 20240319. Första åtgärd enligt planen är 2032.

Fastighetsreglering/upplåtelse mark för bildande av kommande samfällighet startad.

2-års besiktning genomförd.

Genomförande och skapat manualer för SBA

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 69 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 343 038	3 242 081	1 189 104	-
Resultat efter fin. poster	-474 077	-140 660	-292 051	-
Soliditet (%)	69	68	68	21
Yttre fond	405 375	247 875	90 375	-
Taxeringsvärde	63 835 000	63 835 000	40 215 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 011	1 007	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	97,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 700	12 809	12 941	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 700	12 805	12 941	-
Sparande per kvm totalyta, kr	229	318	28	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	26	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	61	54	19	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	43	8	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	133	122	54	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	3,01	-	-
Räntekänslighet (%)	12,56	12,72	-	-

**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 vatten (totalt 54 964 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen tror på en sänkning av låneräntorna då ett lån om cirka 14 miljoner binds om i juli. Realiseras inte dessa förväntningar tas beslut därvid nästkommande styrelsemöte om en eventuell avgiftshöjning.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	89 118 000	-	-	89 118 000
Fond, yttre underhåll	247 875	-	157 500	405 375
Balanserat resultat	-539 926	-140 660	-157 500	-838 086
Årets resultat	-140 660	140 660	-474 077	-474 077
<b>Eget kapital</b>	<b>88 685 289</b>	<b>0</b>	<b>-474 077</b>	<b>88 211 212</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-680 586
Årets resultat	-474 077
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 500
<b>Totalt</b>	<b>-1 312 163</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 312 163</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 343 038	3 242 081
Övriga rörelseintäkter	3	0	22 912
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 343 038</b>	<b>3 264 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 089 409	-907 932
Övriga externa kostnader	8	-152 409	-107 587
Personalkostnader	9	-39 867	-27 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 142 076	-1 142 076
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 423 761</b>	<b>-2 185 060</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>919 278</b>	<b>1 079 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 054	6 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 407 408	-1 227 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 393 354</b>	<b>-1 220 594</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-474 077</b>	<b>-140 660</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-474 077</b>	<b>-140 660</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	127 473 156	128 615 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 473 156</b>	<b>128 615 232</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>127 473 156</b>	<b>128 615 232</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		92 917	5 871
Övriga fordringar	12	1 002 577	868 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 468	5 369
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 128 962</b>	<b>879 488</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 128 962</b>	<b>879 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 602 118</b>	<b>129 494 720</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 118 000	89 118 000
Fond för yttre underhåll		405 375	247 875
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 523 375</b>	<b>89 365 875</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-838 086	-539 926
Årets resultat		-474 077	-140 660
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 312 163</b>	<b>-680 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 211 212</b>	<b>88 685 289</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 405 962	26 576 878
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 405 962</b>	<b>26 576 878</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 587 542	13 758 458
Leverantörsskulder		35 666	45 913
Skatteskulder		20 700	10 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	341 036	417 832
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 984 944</b>	<b>14 232 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 602 118</b>	<b>129 494 720</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>919 278</b>	<b>1 079 933</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 142 076	1 142 076
	<b>2 061 354</b>	<b>2 222 009</b>
Erhållen ränta	14 054	6 697
Erlagd ränta	-1 410 864	-1 222 784
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>664 543</b>	<b>1 005 922</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-120 346	106 992
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 237	-116 913
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>470 960</b>	<b>996 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	13 331 168	13 544 813
Amortering av lån	-13 673 000	-13 972 103
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-341 832</b>	<b>-427 290</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>129 128</b>	<b>568 710</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>863 023</b>	<b>294 312</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>992 151</b>	<b>863 023</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tegelbruket har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 bredband, 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	1 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 923 728	2 963 682
Årsavgifter garage	47 988	47 988
Hysesintäkter p-plats	49 800	50 400
Bredband	156 600	104 400
Varmvatten, moms	54 666	59 511
Laddbox	540	0
Elintäkter laddstolpe moms	12 813	8 066
Övriga intäkter	842	0
Påminnelseavgift	360	240
Pantsättningsavgift	573	0
Överlåtelseavgift	2 866	2 626
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	8 126	5 178
Vidarefakturerade kostnader	83 500	0
Öres- och kronutjämning	-1	-9
<b>Summa</b>	<b>3 343 038</b>	<b>3 242 081</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	22 912
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>22 912</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	199 066	166 280
Fastighetsskötsel gård enl avtal	6 311	0
Larm och bevakning	0	13 760
Gårdkostnader	7 552	0
Gemensamma utrymmen	8 917	6 225
Garage/parkering	1 469	0
Snöröjning/sandning	84 738	35 717
Serviceavtal	29 062	20 918
<b>Summa</b>	<b>337 113</b>	<b>242 900</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 568
Dörrar och lås/porttele	3 091	4 400
Mark/gård/utemiljö	0	10 303
Garage/parkering	6 638	0
Vattenskada	0	-388
<b>Summa</b>	<b>9 729</b>	<b>16 883</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	83 217	80 558
Uppvärmning	191 698	168 604
Vatten	143 541	134 178
Sophämtning/renhållning	55 890	54 344
<b>Summa</b>	<b>474 345</b>	<b>437 684</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 120	43 859
Bredband	143 252	156 256
Övriga fastighetskostnader	83 500	0
Fastighetsskatt	10 350	10 350
<b>Summa</b>	<b>268 222</b>	<b>210 465</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 859	5 783
Inkassokostnader	518	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	20 000
Styrelseomkostnader	500	0
Föreningskostnader	8 621	30 304
Förvaltningsarvode enl avtal	52 997	43 869
Överlåtelsekostnad	4 381	3 676
Pantsättningskostnad	860	0
Korttidsinventarier	0	1 516
Administration	1 860	2 439
Konsultkostnader	51 813	0
<b>Summa</b>	<b>152 409</b>	<b>107 587</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	32 800	25 215
Arbetsgivaravgifter	7 067	2 250
<b>Summa</b>	<b>39 867</b>	<b>27 465</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 407 280	1 218 542
Dröjsmålsränta	59	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	69	8 748
<b>Summa</b>	<b>1 407 408</b>	<b>1 227 290</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	130 138 000	130 138 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>130 138 000</b>	<b>130 138 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 522 768	-380 692
Årets avskrivning	-1 142 076	-1 142 076
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 664 844</b>	<b>-1 522 768</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>127 473 156</b>	<b>128 615 232</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 930 500</i>	<i>15 930 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 725 000	55 725 000
Taxeringsvärde mark	8 110 000	8 110 000
<b>Summa</b>	<b>63 835 000</b>	<b>63 835 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	987	2 497
Momsavräkning	9 439	2 728
Transaktionskonto	224 216	277 963
Borgo räntekonto	767 935	585 060
<b>Summa</b>	<b>1 002 577</b>	<b>868 248</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	15 368	0
Förutbet bredband	13 029	0
Upplupna intäkter	5 071	5 369
<b>Summa</b>	<b>33 468</b>	<b>5 369</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2026-03-30	4,07 %	13 502 084	13 502 084
Danske Bank	2027-06-30	3,73 %	13 245 710	13 416 626
Danske Bank	2025-06-30	3,14 %	13 245 710	13 416 626
<b>Summa</b>			<b>39 993 504</b>	<b>40 335 336</b>
Varav kortfristig del			13 587 542	13 758 458

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 429 764 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 938	74 800
Uppl kostn el	10 945	7 952
Uppl kostnad Värme	32 016	41 243
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	20 000
Uppl kostn räntor	4 054	7 510
Förutbet hyror/avgifter	265 083	266 327
<b>Summa</b>	<b>341 036</b>	<b>417 832</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 020 000	41 020 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Införande av IMD på kallvatten för varje lägenhet



## Underskrifter

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

---

Björn Salbom  
Ledamot Innemiljö

---

Ingvar Fjellman  
Ordförande

---

Jan Erik Hedström  
Styrelseledamot Utemiljö

---

Katarina Johansson  
Styrelseledamot

---

Liv Dyrssen  
Styrelseledamot Sekreterare

---

Robert Svensson  
Ledamot Ekonomi

---

Roger Fleischer  
Ledamot

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

---

JDG Revision  
Anna Ingman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 14:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.03.2025 17:47

DOCUMENT ID:

rkQuQQi\_sJx

ENVELOPE ID:

B1x\_mQj\_o1x-rkQuQQi\_sJx

DOCUMENT NAME:

Brf Tegelbruket, 769637-1652 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN REIMER SALBOM b.salbom@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 17:51 07.03.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 162.120.169.49
2. EVA KATARINA JOHANSSON jkatarina285@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 18:36 07.03.2025 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.182.38
3. Liv Alexandra Linnea Olsson Dyrssen liv.ohlsson.dyrssen@hotmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 22:15 07.03.2025 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.236.151
4. ROGER FLEISCHER roger.fleischer@telia.com	Signed Authenticated	08.03.2025 07:15 08.03.2025 07:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.56.233
5. INGVAR FJELLMAN ingvarfjellman@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2025 09:34 08.03.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.191.144
6. Jan Erik Hedström jehed99@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 13:37 10.03.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.255.145
7. HANS ERIK ROBERT SVENSSON rsprima@telia.com	Signed Authenticated	12.03.2025 16:16 07.03.2025 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.255.94
8. ANNA SOFIA INGMAN anna@jdgrevision.se	Signed Authenticated	13.03.2025 14:21 13.03.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.246.93.54

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Tegelbruket**  
Org.nr 769637-1652

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Brf Tegelbruket för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

#### *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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelbruket för räkenskapsåret 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens 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 och koncernens 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

---

Anna Ingman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 14:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.03.2025 17:47

DOCUMENT ID:

HyZOQ7iOsJe

ENVELOPE ID:


ByuXXjuskI-HyZOQ7iOsJe

DOCUMENT NAME:

3241 Brf Tegelbruket 240101-241231.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA SOFIA INGMAN anna@jdgrevision.se	 Signed Authenticated	13.03.2025 14:22 13.03.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.246.93.54

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