ank=20260623:20260624227 37

Brf Tegelbruket 1
Org nr 769630-3648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- tilläggsupplysningar 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-23

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum: Uppl. Väsby 2026-06-18

Underskrift: Harriet Kågren Masser

Namnförtydligande: Harriet Kågren Masser

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-15, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Eva Höglund	Ordförande	2026
Harriet Kågren Masser	Ledamot	2026
Peter Arvidsson	Ledamot	2026
Göran Skelander	Ledamot	2027
Carl-Fredrik Huss Rautanen	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-05-30.

Föreningens styrelse har sitt säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 88 200 kr exkl. sociala avgifter i styrelsearvode.

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:164 i Upplands Väsby kommun.
På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 743 m^2. Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser, varav 34 i garage, total lokalyta 827 m^2.

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2072. Det totala underhållsbehovet i föreningen enligt underhållsplanen uppgår till 60 mnkr med hänsyn tagen till antagen inflation.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige försäkring.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Vilunda 1:614 (Brf Tegelbruket 2) och Vilunda 1:613 (Brf Tegelbruket 3).

GA:40: omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inklusive belysning samt förgårdsmark. Delägarförvaltning sker tillsammans med Brf Tegelbruket 2 och Brf Tegelbruket 3. Andelstal 51/154.
GA:41: omfattar underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Delägarförvaltning med Brf Tegelbruket 3. Andelstal 32/50.

Föreningen har kontrakt med MBF Parkerings AB enligt följande avseende garagen:

Verksamhet	Momspliktig	Platser
Garageplatser	Ja	34

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av föreningens garageplatser.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Se vidare information om årsavgift per kvm i flerårsöversikten på s.4.

Föreningens skattemässiga status
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Nybyggnadsår och värdeår 2017. Bostadslägenheterna är fr.o.m. värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår med 1% fr.o.m. värdeåret.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal med Renew Service AB avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) avseende administrativ och ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gått över till ett webbaserat kösystem för hantering av parkeringsplatser i garaget (GA:41).

Vårstädning av garaget har gjorts av Renew.

Föreningen har haft en extrastämma 2025-10-02 med beslut om att införa gemensam el för föreningen. I slutet på räkenskapsåret har föreningen har gått över till gemensam el, som är installerat och klart av Infometric.

Styrelsen använder sig numera av MBFs finansieringsplan för att få långsiktig ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad, likaså hyran för garageplatserna är oförändrad inför räkenskapsår 2026.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

ank=20260623;20260624227 38

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	3 849 400	3 877 237	3 273 523	3 146 043
Resultat efter finansiella poster	kr	-251 443	-145 792	-275 932	-191 750
Soliditet	%	75	75	75	75
Likviditet	%	164	143	132	53
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	889	889	741	706
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	946	940	793	
Skuldsättning per kvm	kr	8 060	8 170	8 259	8 469
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 840	9 976	10 083	10 341
Energikostnad per kvm	kr	166	141	116	106
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,1	11,2	13,6	14,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,4	10,6	12,7	
Sparande per kvm	kr	190	221	177	217
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,03	90,73	90,72	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel ingår fr.o.m. december 2025 i detta nyckeltal (ingår därmed i årsavgiften fr.o.m. samma tidpunkt).

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än det redovisade resultatet. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Fastigheten är relativt nyproducerad, vilket innebär höga avskrivningskostnader som redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivingarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året, se kassaflödesanalys på s. 10.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan, och en finansieringsplan med fokus på de kommande 15 åren har tagits fram. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	70 644 000	44 926 000	724 269	493 633	-145 792
Reservering till yttre fond			673 000	-673 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-52 500	52 500	
Balansering av föregående års resultat				-145 792	145 792
Årets resultat					-251 443
Belopp vid årets utgång	70 644 000	44 926 000	1 344 769	-272 659	-251 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-272 660
Årets resultat	-251 443
	-524 103
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	794 000
I ny räkning balanseras	-1 318 103
	-524 103
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-251 443
Dispositioner	-794 000
Årets resultat efter dispositioner	-1 045 443
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 138 769

ank=20260623:20260624227 39

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 849 400	3 877 237
Summa rörelseintäkter		**3 849 400**	**3 877 237**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 696 708	-1 561 418
Periodiskt underhåll	5	0	-52 500
Övriga externa kostnader	6	-183 474	-159 593
Arvoden och personalkostnader	7	-106 354	-102 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 118 189	-1 104 189
Summa rörelsekostnader		**-3 104 725**	**-2 980 439**
Rörelseresultat		***744 675***	***896 798***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 203	16 005
Räntekostnader		-1 011 321	-1 058 595
Summa finansiella poster		**-996 118**	**-1 042 590**
Resultat efter finansiella poster		***-251 443***	***-145 792***
Årets resultat		***-251 443***	***-145 792***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-251 443	-145 792
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	362 308
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-794 000	-673 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-1 045 443**	**-766 292**

ank=20260623:20260624227 40

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	151 637 531	152 615 720
Summa materiella anläggningstillgångar		*151 637 531*	*152 615 720*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	207 507	415 016
Summa finansiella anläggningstillgångar		*207 507*	*415 016*
Summa anläggningstillgångar		**151 845 038**	**153 030 736**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 109	0
Övriga fordringar	11	290 830	275 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 144	30 326
Klientmedel i SHB		2 169 022	1 515 441
Summa kortfristiga fordringar		*2 499 105*	*1 821 418*
Summa omsättningstillgångar		**2 499 105**	**1 821 418**
Summa tillgångar		**154 344 143**	**154 852 154**

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		115 570 000	115 570 000
Fond för yttre underhåll		1 344 769	724 269
Summa bundet eget kapital		*116 914 769*	*116 294 269*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-272 659	493 633
Årets resultat		-251 443	-145 792
Summa fritt eget kapital		*-524 102*	*347 841*
Summa eget kapital		**116 390 667**	**116 642 110**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	25 656 250	0
Summa långfristiga skulder		**25 656 250**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	11 176 250	37 338 750
Leverantörsskulder		319 634	156 779
Skatteskulder		1 534	664
Övriga skulder	14	4 998	19 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		794 810	694 496
Summa kortfristiga skulder		**12 297 226**	**38 210 044**
Summa eget kapital och skulder		**154 344 143**	**154 852 154**

ank=20260623:20260624227 41

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	744 675	896 798
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 118 189	1 104 189
Erhållen ränta	15 203	16 005
Erlagd ränta	-1 011 321	-1 058 595
	866 746	**958 397**
Ökning/minskning kundfordringar	-8 109	6 786
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-15 996	-5 391
Ökning/minskning leverantörsskulder	162 855	-102 605
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	86 827	8 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 092 323**	**865 548**
Investeringsverksamheten		
Återbetalning av investeringsmoms	207 509	207 507
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-140 000	-121 208
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**67 509**	**86 299**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-506 250	-403 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-506 250**	**-403 750**
Årets kassaflöde	**653 582**	**548 097**
Likvida medel vid årets början	1 515 441	967 343
Likvida medel vid årets slut	**2 169 023**	**1 515 440**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip
Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Grindparti	15 år	(t.o.m. år 2034)
Passersystem	15 år	(t.o.m. år 2038)
Mätare gemensam el	10 år	(t.o.m. år 2034)

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

ank=20260623:20260624227742

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifters andel i procent
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har vid en extrastämma 2026-01-29 fattat beslut om att installera laddplatser för elbil.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 327 912	3 327 912
Hyror parkering	293 616	293 616
Vattenavgifter (IMD)	67 616	55 201
Elavgifter (IMD)	12 420	0
Triple Play-avgifter	134 640	134 640
Övriga intäkter	13 196	65 868
Brutto	3 849 400	3 877 237
Summa nettoomsättning	**3 849 400**	**3 877 237**

I årsavgiften ingår hushållsvärme, varmvatten och Triple Play för föreningens medlemmar. Fr.o.m. december 2025 ingår även hushållsel.
Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).
Årsavgiften för hushållsel debiteras medlemmarna utefter IMD fr.o.m. december 2025.
Årsavgiften för Triple Play debiteras per lägenhet.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	194 838	214 677
Reparationer, löpande underhåll	208 914	139 792
Elavgifter (exkl. el i garage)	136 099	163 729
Uppvärmning	407 552	306 910
Vatten och avlopp	216 546	172 387
Renhållning	130 087	107 099
Försäkringar	72 684	69 964
Avgift GA:40 *	109 533	180 151
Avgift GA:41 **	46 927	40 853
Kabel-TV/Internet	116 144	113 471
Övriga fastighetskostnader ***	38 845	34 715
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 540	17 670
Summa driftskostnader	**1 696 709**	**1 561 418**

* GA:40 Gården: inkluderar trädgårdsskötsel, snöröjning, lekplatsbesiktning, (inköp grindar och utemöbler år 2024).
** GA:41 Garaget: inkluderar el, tillsyn, service garageportar, städning.
*** Övriga fastighetskostnader avser klottersanering, systematiskt brandskyddsarbete, entrémattor.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Uppgradering nödtelefon hiss (4G)	0	52 500
Summa periodiskt underhåll	**0**	**52 500**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyra av lokal	3 600	0
Förbrukningsinventarier	0	798
Kommunikation	12 525	5 323
Indrivning	0	2 718
Revision	28 000	28 525
Föreningsmöten	6 288	6 470
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 150	64 358
Övriga förvaltningskostnader	30 537	29 258
Övriga externa tjänster (mättjänster)	35 373	22 143
Summa övriga externa kostnader	**183 473**	**159 593**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	88 150	85 998
Sociala kostnader	18 204	16 741
Summa arvoden, personalkostnader	**106 354**	**102 739**

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 729	14 866
Övriga ränteintäkter	474	1 139
Summa finansiella intäkter	**15 203**	**16 005**

ank=20260623;20260624227 43

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 048 550	128 738 742
Inköp/Aktivering (gemensam el exkl. moms)	140 000	0
Inköp/Aktivering (grindparti)	0	309 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 188 550	129 048 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 142 743	-7 038 554
Årets avskrivningar	-1 118 189	-1 104 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 260 932	-8 142 743
Utgående planenligt värde	119 927 618	120 905 807
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 709 913	31 709 913
Utgående planenligt värde	31 709 913	31 709 913
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**151 637 531**	**152 615 720**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 854 000	80 767 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	16 800 000
	95 854 000	97 567 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	94 000 000	95 800 000
Lokaler (del i GA garage)	1 854 000	1 767 000
	95 854 000	97 567 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Investeringsmoms	1 660 058	1 660 058
- Ackumulerat utbetalt	-1 245 044	-1 037 535
- Avgående kortfristig fordran	-207 507	-207 507
Redovisat värde	207 507	415 016

ank=20260623:20260624227744

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	35 680	35 252
Moms	18 343	0
Investeringsmoms	207 507	207 507
Tegelbruket 3 GA:41	0	4 999
Vattenavgifter IMD (kvartal 4)	16 880	27 893
Elavgifter IMD (dec)	12 420	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	**290 830**	**275 651**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	2,81	2029-09-30	13 637 500
Stadshypotek	3,11	2028-03-30	12 828 750
Stadshypotek	2,40	2026-09-30	10 771 250

Summa skulder till kreditinstitut	36 832 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-405 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-10 771 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	25 656 250
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	34 807 500

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	46 430 000	46 430 000
Summa ställda säkerheter	**46 430 000**	**46 430 000**

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	0	17 923
Skulder till MBF (överlåtelse-/pantsättn.-avgifter)	4 998	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	**4 998**	**19 355**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-18.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Eva Höglund
Ordförande

Peter Arvidsson

Harriet Kågren Masser

Göran Skelander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Nilsson
Auktoriserad revisor

ank=20260623;20260624227745

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

EWA HÖGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-20 10:31:38 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA HÖGLUND

Ewa Höglund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.226.49.23

PETER ARVIDSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-19 21:28:54 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGE PETER ARVIDSSON

Peter Arvidson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.225.125.57

GÖRAN SKELANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-20 10:39:29 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN SKELANDER

Göran Skelander

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.97.41

HARRIET KÅGREN MASSER Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-19 15:45:32 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HARRIET KÅGREN MASSER

Harriet Kågren Masser

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.130.24

ERIK NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 13:05:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.105

ank=20260623;20260624422746

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 1, org nr 769630-3648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 1 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 1 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 betryggande sätt.

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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Nilsson
Auktoriserad revisor

✓ **Signerat** 2026-03-23 13:06:30 UTC **Oneflow ID** 13950332 **Sida** 2 / 3

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ERIK NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 13:06:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.105

ank=20260623:20260624227747