

**Brf Tegelbruket 2**  
**Org nr 769631-8851**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2025**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 7    |
| - balansräkning          | 8    |
| - kassaflödesanalys      | 10   |
| - tilläggsupplysningar   | 11   |

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

## 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 2025-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                    |            | Vald till stämman |
|--------------------|------------|-------------------|
| Leif Kadin         | Ordförande | 2026              |
| Anna-Lena Edwinson | Ledamot    | 2026              |
| Saud Babacic       | Ledamot    | 2026              |
| Anders Blomqvist   | Ledamot    | 2026              |
| Jan Strömberg      | Ledamot    | 2027              |
| Gustav Holm        | Ledamot    | 2027              |
| Daniel Appel       | Ledamot    | 2027              |
| Sture Halvarsson   | Suppleant  | 2026              |
| Elchin Jabbari     | Suppleant  | 2026              |

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-06-25.

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.

Till valbredning valdes Vasilios Tsarapatsanis (sammankallande) och Hans Öhlin.

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

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp till styrelsearvode, att fördelas enligt styrelsens beslut.

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:614 i Upplands Väsby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca 4 620 m<sup>2</sup> och fyra lokaler med en total lokalarea om ca 313 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 46 garageplatser i gemensamhetsanläggning, total yta 1 188 m<sup>2</sup>. Utöver garageplatserna disponerar föreningen över 2 motorcykelplatser.

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2072. Det totala underhållsbehovet i föreningen enligt underhållsplanen uppgår till 134,5 mnkr, med hänsyn till antagen inflation. Avsättning till fond för yttre underhåll justeras över tid och ses årligen över i syfte att täcka framtida underhållsåtgärder enligt underhålls-/finansieringsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Föreningen har under räkenskapsåret haft en gemensam tilläggsförsäkring hos Folksam via Söderberg och Partners med ett bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter. Obs. att fr. 2026-04-30 avskaffas det kollektiva bostadsrättstillägget, vilket medför att alla bostadsrättsinnehavare måste komplettera sin hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Skälet till beslutet är de premieökningar som vår omfattande skadestatistik medför.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktiga i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Vilunda 1:164 (Brf Tegelbruket 1) och Vilunda 1:613 (Brf Tegelbruket 3).

GA40: omfattar anordning för avledning av dagvatten, innergård inklusive belysning samt förgårdsmark. Delägarförvaltning sker tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och Brf Tegelbruket 3. Andelstal 59/154.  
GA42: omfattar parkeringsgarage på markplan inklusive in- och utfart. Delägarförvaltning med Brf Tegelbruket 3. Andelstal 46/57.

#### *Väsentliga servitut*

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende tillträde för underhåll av fasad/byggnad. Erforderliga servitut till förmån för föreningens fastighet finns även avseende dränerings- och dagvattenledningar inklusive brunnar.

#### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Hyresgäst                       | Lokaltyp              | Moms | Yta m <sup>2</sup> ./platser | Löptid t.o.m |
|---------------------------------|-----------------------|------|------------------------------|--------------|
| Nantiya Phanampan               | frisörsalong          | ja   | 50                           | 2027-12-31   |
| Kullens Trafikskola AB          | trafikskola           | ja   | 99                           | 2027-01-31   |
| Fastighetsförmedling Sigtuna AB | kontor/butik          | ja   | 105                          | 2028-10-31   |
| Linda Beauty Salon              | frisör/skönhetssalong | ja   | 59                           | 2026-12-31   |
| MBF Parkerings AB               | garageplatser         | ja   | 46                           | 2027-12-31   |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av föreningens lokaler och garageplatser, i syfte att återfå investeringsmoms från byggtiden.

#### *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 (inkl. garage) utgår med 1% fr.o.m. värdeåret.

#### *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 information om årsavgift per kvm i flerårsöversikten på s.5, samt not 3.

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har ett avtal med Renew Service AB för att sköta den tekniska förvaltningen av fastighet, fastighetsskötsel och lokalvård, samt för garaget GA:42. Föreningen har även avtal med Lövhagen Mark och Trädgård AB för fastighetsskötsel och snöröjning av gården GA:40.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) avseende administrativ och ekonomisk förvaltning. Avtalet löper om 3 år och förlängdes senast 2025-01-01.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 600 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 13.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- I enlighet med föreningens underhållsplan så utfördes målning av linjer i garaget och oljning av vindskydd vid uteplatserna. Dessutom har takens insida kontrollerats med avseende på fukt.
- Tyvärr fortsätter vattenskadorna att belasta föreningens ekonomi och medför en stor administration utöver de olägenheter som bostadsrättsinnehavarna åsamkas. De flesta skadorna gäller läckage från kylskåp som beror på att dräneringshålet inte hålls rent. Därutöver har vi drabbats av ett par större läckage samt en skadegörelse.
- Tillsammans med Brf Tegelbruket 1 och 3 genomfördes åtgärder på innergården. Syrener som förvuxit sig föryngrades och två stora rabatter ny- och omplanterades. Sent på hösten klipptes en stor del av beståndet av spireahäckar ner.
- Föreningen har sålt sopkärnen som står i soprummen till Väsby kommun. Detta har skett med anledning av förändrad lagstiftning kring ansvaret för sophämtning.
- En ytterligare fläkt har installerats i Soprummet på Lergropsvägen vilket har förbättrat ventilationen och doften har försvunnit.
- Nantiya Phanampar har tagit tillbaka hyreskontraktet på lokalen på Väsbyvägen 7A från Tomas Taxi, fr o m 2025-07-01.
- Två av våra lokaler har haft skador på sina fönster. I det ena fallet var det ren skadegörelse och i det andra var det fråga om en värmespricka.
- Föreningen har installerat en AC hos Sax och Klipp. Föreningen står för halva kostnaden resten betalas av hyresgästen genom tilläggsfakturerings under 2 år.

## Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 5 255 284   | 5 257 290   | 4 595 033   | 4 458 357   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -880 549    | -597 786    | -382 136    | 160 679     |
| Soliditet                                                               | %  | 75          | 75          | 75          | 75          |
| Likviditet                                                              | %  | 222         | 209         | 180         | 90          |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 800         | 800         | 696         | 663         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 883         | 884         | 770         |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 9 235       | 9 333       | 9 431       | 9 607       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 12 236      | 12 366      | 12 496      | 12 728      |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 158         | 135         | 120         | 112         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 15,3        | 15,5        | 18,0        | 19,2        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 13,9        | 14,0        | 16,2        |             |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 122         | 157         | 195         | 279         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 74,99       | 77,67       | 76,15       |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; 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 inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för försäkringsersättning om 183 010 kr och försäkringsskadekostnader på 281 468 kr.

### 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 ekonomiska åtaganden.

Föreningens skuldsättning per kvm bostadsrätt är på en högre nivå, vilket är rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts. En nyproducerad fastighet innebär höga avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna 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 långsiktig underhållsplan, samt en finansieringsplan med fokus på de kommande 15 åren. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans                        | 111 144 000     | 65 801 000               | 1 598 604                       | -909 470                   | -597 786              |
| Reservering till yttre fond            |                 |                          | 910 000                         | -910 000                   |                       |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                          | -44 989                         | 44 989                     |                       |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                          |                                 | -597 786                   | 597 786               |
| Årets resultat                         |                 |                          |                                 |                            | -880 549              |
| Belopp vid årets utgång                | 111 144 000     | 65 801 000               | 2 463 615                       | -2 372 267                 | -880 549              |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 372 267        |
| Årets resultat      | -880 549          |
|                     | <u>-3 252 816</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 910 000           |
| I ny räkning balanseras                   | -4 162 816        |
|                                           | <u>-3 252 816</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Resultat enligt resultaträkning | -880 549          |
| Dispositioner                   | -910 000          |
|                                 | <u>-1 790 549</u> |

Årets resultat efter dispositioner

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 3 373 615 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 5 255 284                         | 5 257 290                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                           |            | 183 010                           | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>5 438 294</b>                  | <b>5 257 290</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -2 515 637                        | -2 098 800                        |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | 0                                 | -44 989                           |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -221 298                          | -250 810                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -145 747                          | -141 005                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -1 527 898                        | -1 511 148                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-4 410 580</b>                 | <b>-4 046 752</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>1 027 714</b>                  | <b>1 210 538</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8          | 43 290                            | 53 972                            |
| Räntekostnader                                                                   |            | -1 951 553                        | -1 862 296                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-1 908 263</b>                 | <b>-1 808 324</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>-880 549</b>                   | <b>-597 786</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>-880 549</b>                   | <b>-597 786</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | -880 549                          | -597 786                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 0                                 | 44 989                            |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -910 000                          | -910 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-1 790 549</b>                 | <b>-1 462 797</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              | 1,2        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 9          | 229 104 790        | 230 584 220        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10         | 201 579            | 216 547            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |            | <u>229 306 369</u> | <u>230 800 767</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | 11         | 480 097            | 960 191            |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>480 097</u>     | <u>960 191</u>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>229 786 466</b> | <b>231 760 958</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |            | 38 380             | 12                 |
| Övriga fordringar                              | 12         | 539 853            | 583 743            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 85 850             | 76 194             |
| Klientmedel i SHB                              |            | 3 517 716          | 2 805 242          |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |            | <u>4 181 799</u>   | <u>3 465 191</u>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                    |                    |
| Kassa och Bank                                 |            | 2                  | 0                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |            | <u>2</u>           | <u>0</u>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>4 181 801</b>   | <b>3 465 191</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |            | <b>233 968 267</b> | <b>235 226 149</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |            | 176 945 000        | 176 945 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 463 615          | 1 598 604          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <i>179 408 615</i> | <i>178 543 604</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -2 372 267         | -909 470           |
| Årets resultat                               |            | -880 549           | -597 786           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <i>-3 252 816</i>  | <i>-1 507 256</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>176 155 799</b> | <b>177 036 348</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 14     | 37 830 000         | 37 850 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>37 830 000</b>  | <b>37 850 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 14     | 18 700 000         | 19 280 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 397 209            | 215 939            |
| Skatteskulder                                |            | 5 118              | 0                  |
| Övriga skulder                               | 15         | 195 801            | 159 953            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 684 340            | 683 909            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>19 982 468</b>  | <b>20 339 801</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>233 968 267</b> | <b>235 226 149</b> |

## Kassaflödesanalys

**2025-01-01**  
**-2025-12-31**

**2024-01-01**  
**-2024-12-31**

### Den löpande verksamheten

|                                                              |           |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                      | 1 027 714 | 1 210 539 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> |           |           |
| Avskrivningar                                                | 1 527 898 | 1 511 148 |

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| Erhållen ränta | 43 290     | 53 972     |
| Erlagd ränta   | -1 951 553 | -1 862 296 |

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                     | <b>647 349</b> | <b>913 363</b> |
| Ökning/minskning kundfordringar                     | -4 880         | 2 764          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | 746            | -18 930        |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | 181 270        | 14 952         |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 41 397         | 234 583        |

|                                                 |                |                  |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>865 882</b> | <b>1 146 732</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|

### Investeringsverksamheten

|                                   |         |         |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Återbetalning av investeringsmoms | 480 094 | 480 094 |
| Förvärv av inventarier            | -33 500 | -58 587 |

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>446 594</b> | <b>421 507</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|

### Finansieringsverksamheten

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Amortering av skuld | -600 000 | -600 000 |
|---------------------|----------|----------|

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-600 000</b> | <b>-600 000</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

### Årets kassaflöde

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 2 805 242 | 1 837 003 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>3 517 718</b> | <b>2 805 242</b> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

## 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.

#### *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 |
| Kameraövervakning | 15 år  |
| Grindparti        | 15 år  |
| Porttelefoni      | 10 år  |
| Väderskydd        | 15 år  |
| Cykelställ        | 10 år  |
| Utemöbler         | 5 år   |
| AC lokal          | 2 år   |

#### *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.

#### *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**

- Den värmepump som återvinner värme från vår ventilation har fått ett läckage vilket kräver en omfattande reparation under 2026 med höga kostnader som följd.
- Inför 2026 har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 4 procent. TV/bredband-avgiften höjs från 245 kr till 252 kr. Övriga avgifter på oförändrad nivå.
- Styrelsen beslöt att vid huvudförfallodagen för försäkringen (30 april 2026) avskaffa det kollektiva bostadsrättstillägget. Detta medför att alla bostadsrättsinnehavare måste komplettera sin hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Skälet till beslutet är de premieökningar som vår omfattande skadestatistik medför.
- Styrelsen har tagit ett beslut om att i framtiden investera i laddningsmöjlighet för elfordon i garaget i samarbete med övriga Brf Tegelbruket 1 och 3. Utredning pågår.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

|                                              | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                         | 3 696 084                 | 3 696 084                 |
| Hyror lokaler                                | 687 832                   | 688 368                   |
| Hyror parkering                              | 427 200                   | 427 200                   |
| Vattenavgifter (IMD)                         | 210 252                   | 231 400                   |
| Bredband/fiber                               | 171 985                   | 155 760                   |
| Hyrestillägg - prel. fastighetsskatt lokaler | 51 300                    | 46 476                    |
| Övriga intäkter                              | 10 631                    | 29 927                    |
| Brutto                                       | 5 255 284                 | 5 275 215                 |
| Hyresförluster vakanser lokaler              | 0                         | -17 925                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                 | <b>5 255 284</b>          | <b>5 257 290</b>          |

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsvatten och bredband/fiber för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för vatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för bredband/fiber debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

### Not 4 Driftskostnader

|                                   | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 232 965                   | 245 216                   |
| Reparationer, löpande underhåll * | 575 724                   | 287 614                   |
| Elavgifter (exkl. el i garaget)   | 228 364                   | 217 640                   |
| Uppvärmning                       | 439 652                   | 373 142                   |
| Vatten och avlopp                 | 299 111                   | 238 076                   |
| Renhållning                       | 147 494                   | 144 135                   |
| Försäkringar                      | 62 792                    | 53 828                    |
| Avgift GA:40 **                   | 128 007                   | 162 935                   |
| Avgift GA:42 ***                  | 64 445                    | 56 447                    |
| Kabel-TV/Internet                 | 172 559                   | 171 443                   |
| Övriga fastighetskostnader        | 88 885                    | 70 314                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt  | 75 640                    | 78 010                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>      | <b>2 515 638</b>          | <b>2 098 800</b>          |

\* År 2025 avser 281 468 kr försäkringsskadekostnader pga. vattenskada.

\*\* GA:40 Gården: inkluderar trädgårdsskötsel, snöröjning, lekplatsbesiktning, föryngring buskar, (inköp grindar år 2024).

\*\*\* GA:42 Garaget: inkluderar el, tillsyn, teknisk förvaltning, service garageportar, städning, linjemålning.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Filter                            | 0                         | 44 989                    |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>0</b>                  | <b>44 989</b>             |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 480                       | 2 074                     |
| Kontorsmaterial                         | 0                         | 1 551                     |
| Kommunikation                           | 19 158                    | 12 251                    |
| Porto                                   | 220                       | 360                       |
| Revision                                | 29 950                    | 29 400                    |
| Föreningsmöten                          | 7 730                     | 12 173                    |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 71 993                    | 70 295                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 32 018                    | 41 172                    |
| Konsultarvoden *                        | 0                         | 20 872                    |
| Övriga externa tjänster                 | 41 550                    | 45 142                    |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 18 199                    | 15 519                    |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>221 298</b>            | <b>250 809</b>            |

\* Besiktning balkonginglasning, samt avtal Finopti.

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 117 600                   | 114 600                   |
| Sociala kostnader                       | 28 147                    | 26 405                    |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>145 747</b>            | <b>141 005</b>            |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 42 361                    | 52 698                    |
| Övriga ränteintäkter              | 929                       | 1 274                     |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>43 290</b>             | <b>53 972</b>             |

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 9 Byggnader och mark

|                                                     | <u>2025-12-31</u>         | <u>2024-12-31</u>         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                           |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 169 293 310               | 169 293 310               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 169 293 310               | 169 293 310               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -9 496 293                | -8 016 863                |
| Årets avskrivningar                                 | -1 479 430                | -1 479 430                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -10 975 723               | -9 496 293                |
| Utgående planenligt värde                           | <u>158 317 587</u>        | <u>159 797 017</u>        |
| Mark                                                |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 70 787 203                | 70 787 203                |
| Utgående planenligt värde                           | 70 787 203                | 70 787 203                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>229 104 790</u></b> | <b><u>230 584 220</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 106 000 000               | 105 200 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 17 764 000                | 21 201 000                |
|                                                     | <u>123 764 000</u>        | <u>126 401 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                           |                           |
| Bostäder                                            | 116 200 000               | 118 600 000               |
| Lokaler, del av garage GA:42                        | 7 564 000                 | 7 801 000                 |
|                                                     | <u>123 764 000</u>        | <u>126 401 000</u>        |

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                                          | <u>2025-12-31</u>     | <u>2024-12-31</u>     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 332 781               | 274 194               |
| Inköp AC till lokal (50 % av kostnad exkl. moms)                         | 33 500                | 0                     |
| Inköp utemöbler GA:40 (föreningens andel)                                | 0                     | 58 587                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | <u>366 281</u>        | <u>332 781</u>        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -116 234              | -84 516               |
| Årets avskrivningar                                                      | -48 468               | -31 718               |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | <u>-164 702</u>       | <u>-116 234</u>       |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>201 579</u></b> | <b><u>216 547</u></b> |

**Not 11      Andra långfristiga fordringar**

|                             | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsmoms garage     | 2 250 656         | 2 250 656         |
| Investeringsmoms lokal      | 951 433           | 951 433           |
| - Ackumulerat utbetalt      | -2 241 898        | -1 761 804        |
| - Avgår kortfristig fordran | -480 094          | -480 094          |
|                             | <hr/>             | <hr/>             |
| Redovisat värde             | <u>480 097</u>    | <u>960 191</u>    |

**Not 12      Övriga fordringar**

|                                             | <u>2025-12-31</u>     | <u>2024-12-31</u>     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot                                | 5 510                 | 8 515                 |
| Skattefordringar                            | 0                     | 640                   |
| Investeringsmoms                            | 480 094               | 480 094               |
| Brf Tegelbruket 3 GA:42                     | 725                   | 3 300                 |
| Vattenavgifter (aug, nov, dec)              | 53 524                | 91 194                |
|                                             | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>539 853</u></b> | <b><u>583 743</u></b> |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Danske Bank                                                                                             | 2,81           | 2028-05-02                     | 18 680 000                         |
| SEB                                                                                                     | 3,53           | 2027-03-28                     | 19 150 000                         |
| SEB                                                                                                     | 3,93           | 2026-03-28                     | 18 700 000                         |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 56 530 000                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -600 000                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -18 100 000                        |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 37 830 000                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 53 530 000                         |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                                 | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar          | 65 555 000        | 65 555 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>65 555 000</b> | <b>65 555 000</b> |

**Not 15 Övriga skulder**

|                                          | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Moms                                     | 39 274            | 66 453            |
| Personalens källskatt                    | 35 280            | 0                 |
| Sociala avgifter                         | 28 147            | 0                 |
| Deponerade medel (lokaler)               | 93 100            | 93 500            |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>195 801</b>    | <b>159 953</b>    |

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-13.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Leif Kadin  
Ordförande

Anna-Lena Edwinson

Saud Babacic

Jan Strömberg

Anders Blomqvist

Gustav Holm

Daniel Appel

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

Ernst & Young AB

Erik Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**LEIF KADIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-14 10:54:51 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Helge Kadin

Leif Kadin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.229.73.19

**ANNA-LENA EDWINSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-17 15:44:20 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA-LENA EDWINSON

Anna-Lena Edwinson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.68.206.23

**DANIEL APPEL** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-21 17:07:30 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL APPEL

Daniel Appel

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.151.222.249

**ANDERS BLOMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-20 10:38:21 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Blomqvist

Anders Blomqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.229.85.247

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN STRÖMBERG

Jan Strömberg

***2026-04-14 11:17:34 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 192.71.132.57

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gustav Magnus Holm

Gustav Holm

***2026-04-14 21:25:51 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.210.4.34

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAUD BABACIC

Saud Babacic

***2026-04-14 12:04:08 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.199.76

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

***2026-04-22 07:03:40 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.112