

Tegelbruksgatan 3, 186 36 Vallentuna
Org.nr. 769619-5317

BRF Tegelbacken



Årsredovisning för 2025

Årsredovisning för

Brf Tegelbacken

769619-5317

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegelbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2025. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 5 maj 2009 förvärvat fastigheten Vallentuna-Mörby 1:326 i Vallentuna kommun. Lagfart erhöles den 6 juli 2009.

På föreningens fastighet finns tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 35 bostadsrättslägenheter, totala boytan är ca. 2.948 m². Föreningen disponerar 41 parkeringsplatser varav 16 i carport med uttag för motorvärmare och laddning av elbil, 2 platser i carport för enbart motorvärmare, 2 platser utanför carport med uttag för motorvärmare och laddning av elbil, 9 platser med uttag för motorvärmare och 12 platser utan uttag för motorvärmare varav 8 är besöksplatser. Till fastigheten hör också en lokal för undercentral.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad samt har ett Trygghetspaket hos Bostadsrätterna som inkluderar skydd mot vattenskador. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan via Planima som sträcker sig över 60 år.

Gemensamma utrymmen

Fastigheten består av: gemensamhetslokal, övernattningsrum, tvättstuga, rullstolsförråd, soprum samt ett förrådshus för cyklar med en liten snickarbod.

Föreningens stadgar

Nya stadgar godkändes och registrerades av Bolagsverket 2019-05-02.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma den 24 april 2025 haft följande sammansättning:

Jan-Erik Fallsjö	Ledamot, Ordförande
Jan Uno Lange	Ledamot, sekreterare
Jonas Persson	Ledamot
Leif Stendahl	Ledamot
Gudrun Lindfors	Ledamot
Jan Persson	Suppleant
Inga-lill Jarnemark	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JS or", "Wk", "GEP", and "30".

Valberedning

Carin Hultblad
Birgitta Olofsson
Ulla Wildsjö

Sammanställande

Revisorer

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Oscar Westerlund

Krister Holmgren

Bengt Hultblad

Ordinarie

Suppleant

Lekmannarevisor

Väsentliga händelser under året 2025

Medlemsavgift

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 10% fr.o.m 2026-01-01.

Förbrukningsavgift varmvatten

Styrelsen beslutade att höja förbrukningsavgiften till 80:-/m3 exkl.moms.

15-årsjubileum

15 år sedan de första flyttande in i Brf Tegelbacken firades med fest i maj.

SBAB

Föreningen har under året haft 2 fasträntekonton med växelvis bindningstid (3mån) på 400.000 kr.
De är insatta på vardera konto.

Handelsbanken

Juni: Omförhandling lån 6.460.000 kr 90 dagar med rörlig ränta.

September: Nämda lån 6.450.000 kr fr.o.m 2025-10-30 1 år med 2,51% ränta.

Fjärrvärme

Eon:s verksamhet i Vallentuna har köpts upp av Solör bioenergi.

Nytt elavtal

Nytt elavtal har tecknats med Fortum fr.o.m 2025-07-01. Avtalet med Skellefteå Kraft är uppsagt.

Nycklar och koder

Genomgång och uppgradering av föreningens passagesystem har genomförts. Beslut har även tagits om att koder etc. till externa operatörer skall bytas två gånger/år.

Nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar

Enligt Bokföringsnämnden ska en övergång från K2 till K3 ske fr.o.m 2026.

Energideklaration

Som en konsekvens av solcellsinvesteringen och det goda utfallet på elförbrukningen har numera föreningens byggnader energiklass C (D).

Kontroll av brandskydd

Brandkontroll sker enligt serviceavtal av Wiab.

Hissar

Uppgradering av hissarnas nödtelefoner har skett. (2 och 3 G nätet stängs ned)

Frekvensomformare utbytt Tegelbruksgatan 3.

Underhållsplan

Styrenhet utbytt i undercentral, Kyl/Frys utbytt i gemensamhetslokal, Spolning av avloppsstammar.

Dörrar vindsförråd

Dörrarna till vindsförråden har fått förstärkt inbrottsskydd.

LS on
HJK TC
G2 JP
BN

Trädgården

Häckarna har beskurits kraftigt för att behålla sin täthet.
Växtlighet runt husfasader har klippts ned.

Nätverksmöten

Under verksamhetsåret har delar av styrelsen deltagit i olika nätverksträffar som anordnats av bl.a SHB och Energi & klimatrådgivningen i Norrort.

Pågående projekt under 2026

Delar av styrelsen kommer under året att undersöka möjligheterna till att installera bergvärme och lagring av el i batterier. När utvärderingen är klar under året kommer medlemmarna att informeras om detta.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 51 (51) medlemmar.

Under året har 5 (3) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens samarbetspartner

Anticimex	Trygghetspaket
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkring, Branchförening
Clean Smart	Städning
Crafttech	Trädgårdsskötsel, Vinterunderhåll
Dafo Security	Passersystem
Ellevio	Produktions-nätavtal
Finnhammars	Revision
Fortum	Elleverans, Elproduktion
GEZE	Slagdörrsautomatic
Hissen AB	Hissar
Infometric	IMD varmvatten (Individuell, Mätning, Debitering)
KIWA Inspecta	Besiktning hissar
Miele	Utrustning tvättstugan
Norrorts Boservice	Ekonomisk förvaltning
PreZero	Renhållning
Reduca	Dokumenthantering
Roslagsvatten	Vatten
Solör bioenergi	Fjärrvärme
Sustend	Planima underhållsplan
Svea Smart Grind AB	IMD el (Individuell, Mätning, Debitering)
Svea Solar	Solcellsanläggning
Telavox	IP-telefoni
Telia	Bredband, TV, Telefoni, Fiberlan
WIAB	Drift UC, Fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll har gjorts enligt föreningens stadgar med beloppet 213.000 kr, vilket motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

ow GS
lyk 29
3x 92

Nyckeltal	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr) *	935	865	800	769
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	6 910	7 025	7 147	7 269
Nettoomsättning (tkr)	2 865	2 655	2 470	2 374
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,62	1,64	1,39
Fastighetens belåningsgrad (%)	23,7	23,9	24,2	24,4
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)**	207	195	170	175
Räntekänslighet (%)	7	8	9	9
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	258	266	259	201
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	96,2	96,1	94,1	95,5
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (kr)	-113 410	20 396	13 522	-29 970

*Vid beräkning av årsavgiften skall IMD, individuell avläsning för el och vatten, samt bredband ligga till grund för beräkningen. (935 kr/kvm). Utan IMD 867 kr/kvm.

**Energikostnaden beräknas utifrån föreningens inköp av värme, vatten, fastighetsel och hushållsel. (207kr/kvm). Hushållselen deb. vidare till hushållen. Fastighetens verkliga energikostnad blir då 161 kr/kvm. Solcellerna har bidragit med 40.000KWH

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgiften delat med bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta delat med lån
Soliditet (%)	Eget kapital delat med totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften delat med totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el delat med byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) delat med byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	66 935 000	1 688 940	-412 469	20 396
Disposition av föregående års resultat		218 400	-198 004	-20 396
Årets resultat				-113 410
Belopp vid årets utgång	66 935 000	1 907 340	-610 473	-113 410

ow
lyk
3A
92
for

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-610 473
årets resultat	-113 410
	-723 883

Styrelsen föreslår att
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes
i ny räkning överföres

213 000
-936 883
-723 883

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 865 488	2 654 729
Summa intäkter		2 865 488	2 654 729
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 710 931	-1 447 733
Övriga externa kostnader	3	-108 708	-130 501
Personalkostnader	4	-96 763	-88 871
Avskrivningar	5	-692 705	-657 641
Summa rörelsens kostnader		-2 609 107	-2 324 746
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		256 381	329 983
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 069	28 914
Räntekostnader		-383 860	-338 501
Summa resultat från finansiella poster		-369 791	-309 587
ÅRETS RESULTAT		-113 410	20 396

ow LS
1/10/24 Ka
GK PIV
JH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	87 732 906	88 622 310
Summa materiella anläggningstillgångar		87 732 906	88 622 310
Summa anläggningstillgångar		87 732 906	88 622 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18	30 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	129 563	118 867
Summa kortfristiga fordringar		129 581	149 645
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 285 654	733 725
Summa kassa och bank		1 285 654	733 725
Summa omsättningstillgångar		1 415 235	883 370
SUMMA TILLGÅNGAR		89 148 141	89 505 680

ow
SLS
HKA
G2
A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 935 000	66 935 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 907 340	1 688 940
Summa bundet eget kapital		68 842 340	68 623 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-610 473	-412 469
Årets resultat		-113 410	20 396
Summa fritt eget kapital		-723 883	-392 073
Summa eget kapital		68 118 457	68 231 867
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	5 542 500	13 950 002
Summa långfristiga skulder		5 542 500	13 950 002
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	14 827 502	6 760 000
Leverantörsskulder		211 177	114 817
Skatteskulder		117 390	112 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	331 115	336 329
Summa kortfristiga skulder		15 487 184	7 323 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 148 141	89 505 680

ow g/s
S. Infe x a
S. G. R.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 381	329 983
Justeringar som ej ingår i kassaflödet	692 705	657 641
Erhållen ränta	14 069	28 914
Betald ränta	-383 860	-338 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 295	678 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga fordringar	20 064	-75 741
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga skulder	95 871	43 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	695 230	646 213
Investeringsverksamheten		
Solceller	196 699	-1 753 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	196 699	-1 753 220
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-340 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 000	-360 000
Årets kassaflöde	551 929	-1 467 007
Likvida medel vid årets början	733 724	2 200 731
Likvida medel vid årets slut	1 285 653	733 724

or RS
BA lfk XG
GK

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Från 2020 har byggnaderna skrivits av med 0,8 % och avskrivningstiden ändras så att den totala avskrivningsplanen uppgår till 120 år.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden, varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Avskrivningstid för laddstolpar (2021) 131.838 på 5 år. Avskrivningstid för solceller (2024) 1.556.521 på 25 år.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	2 431 746	2 315 950
Hysesintäkter	97 250	96 875
Vatten	29 601	29 310
Ei	167 881	79 785
Hysesintäkt bredband	126 000	126 000
Hysesintäkt övernattningslägenhet	12 900	6 750
Övriga intäkter	110	59
	2 865 488	2 654 729

Not 2 Driftkostnader

Underhåll enligt plan	182 378	106 460
Reparation och underhåll	108 987	90 017
Fastighetsskötsel	145 011	90 697
Trädgårdsskötsel	128 058	142 300
Snöröjning/sandning	50 042	81 799
Städning	44 182	41 621
Hiss kostnader	174 849	52 384
Fastighetsel	216 987	196 082
Värme	269 099	265 390
Vatten och avlopp	123 222	113 133
Avfallshantering	48 750	51 385
Fastighetsförsäkring	41 283	39 616
Kabel TV och bredband	117 744	119 798
Fastighetsskatt	60 339	57 051
	1 710 931	1 447 733

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	19 375	19 375
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	8 652	2 056
Ekonomisk förvaltning	61 865	61 019
Övriga förvaltningskostnader	18 816	48 051
	108 708	130 501

ow 95
Björk
92

Not 4 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	87 799	80 167
Sociala kostnader	8 964	8 704
	<u>96 763</u>	<u>88 871</u>

Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	73 333 333	73 333 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	73 333 333	73 333 333

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 451 973	-4 858 512
Årets avskrivningar	-593 461	-593 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 045 434	-5 451 973

Anskaffningsvärde mark

Bokfört värde byggnad och mark	18 666 667	18 666 667
---------------------------------------	-------------------	-------------------

	85 954 566	86 548 027
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	58 000 000	56 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	13 000 000	16 800 000
	<u>71 000 000</u>	<u>72 800 000</u>

Fastighetsförbättringar

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde	343 500	343 500
	<u>343 500</u>	<u>343 500</u>

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-13 740	-10 992
Årets avskrivningar	-2 748	-2 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 488	-13 740

Bokfört värde fastighetsförbättringar

	<u>327 012</u>	<u>329 760</u>
--	----------------	----------------

Solceller

Ingående anskaffningsvärde solceller	1 753 220	-
Årets anskaffningsvärde solceller	-196 699	1 753 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 556 521	1 753 220

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-35 064	-
Årets avskrivningar	-70 128	-35 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 192	-35 064

Bokfört värde solceller

	<u>1 451 329</u>	<u>1 718 156</u>
--	------------------	------------------

ow GS
JX HX
GS GL

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	9 584	22 115
Telia	9 812	9 812
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 165	12 053
Bostadsrätterna	4 790	5 320
Avläsning vatten	12 350	12 210
Avläsning el	80 862	52 931
Övriga förutbetalda kostnader	-	4 426
	129 563	118 867

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Handelsbanken	3,10 %	2027-06-01	5 902 500	6 142 500
Handelsbanken	2,51 %	2026-09-30	6 420 000	6 520 000
Handelsbanken	0,98 %	2026-06-01	8 047 502	8 047 502
			20 370 002	20 710 002
Avgår kortfristig del			-14 827 502	-6 760 000
			5 542 500	13 950 002
Fastighetsinteckningar			25 323 000	25 323 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	895	177
Förutbetald årsavgift	241 201	245 988
Upplupna värmekostnader	34 567	32 418
Upplupna kostnader el	30 990	34 371
Upplupna kostnader städning	3 462	3 375
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
	331 115	336 329

Årsredovisningen är daterad den 10 februari 2026

Vallentuna den 10/2-26


Jan-Erik Fallsjö
Ordförande


Jan Uno Lange
Ledamot


Jonas Persson
Ledamot

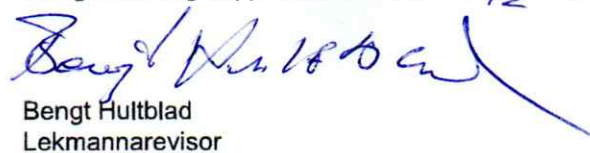

Leif Stendahl
Ledamot


Gudrun Lindfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/2-06


Oscar Westerlund
Auktoriserad Revisor

Min granskningsrapport har lämnats den 29/2-26


Bengt Hultblad
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Tegelbacken**
Org.nr. 769619-5317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelbacken för år 2025-01-01 — 2025-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelbacken för år 2025-01-01— 2025-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2026-02-24



Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i **Brf Tegelbacken**

Org.nr. 769619-5317

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2025-01-01—2025-12-31 för Brf Tegelbacken. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Vallentuna 2026-02-24



Bengt Hultblad