



**MBF**

MÅLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF TEGELBRUKET 3*

*2025*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TEGELBRUKET 3

Tid: Onsdagen den 29 april 2026, kl. 18:00

Plats: Mässingen i Upplands Väsby

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.  
*"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."*
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Tegelbruket 3**  
**Org nr 769634-8403**

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Fastigheten innehas med äganderätt.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-28, och extra föreningsstämma 2025-09-02, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Åke Lind	Ordförande	2027
Natascha Stojanovic	Ledamot	2026 Fr.o.m. 25-09-02, tidigare suppleant
Magnifique Harushimana	Ledamot	2027
Thomas Johansson	Ledamot	2027
Sören Viklund	Ledamot	2027
Johan Munkestam	Ledamot	2027 Avgått pga. flytt
Robert Najera	Suppleant	2026
Pernilla Sund	Suppleant	2026
Ronja Lundeberg	Suppleant	2026 Fr.o.m. 25-09-02

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, samt 2 st konstituerande sammanträden efter vardera stämma.

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

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

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jonathan Appelblom.

#### Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-08-02.

#### Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 90 000 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Vilunda 1:613 i Upplands Väsby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 44 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 399 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 29 garageplatser (749 m<sup>2</sup>).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Nybyggnadsår och värdeår 2018. 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.

### *Överlåtelse*

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar samt utrymmen för källsortering av sopor. I fastigheten finns också cykelförråd, barnvagns-/rullstolsförråd, fastighetsförråd samt städtrum.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i 3 st gemensamhetsanläggningar, GA:40, GA41 och GA:42, tillsammans med Vilunda 1:614 (Brf Tegelbruket 1) samt Vilunda 1:164 (Brf Tegelbruket 2). Förvaltning sker genom delägarförvaltning.

GA40 omfattar anordning för avledande av dagvatten, innergård inkl. belysning och förgårdsmark. Delas med Brf Tegelbruket 1 och 2. Andelstal är 44/154.

GA41 omfattar underjordiskt garage inkl. nedfart samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Delas med Brf Tegelbruket 1. Andelstal är 18/50.

GA42 omfattar underjordiskt garage inkl. nedfart samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Delas med Brf Tegelbruket 2. Andelstal är 11/57.

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

Verksamhet	Momspliktig	Platser
Garageplatser	Ja	29

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

### *Väsentliga servitut*

I föreningens fastighet finns upplåtet två servitut avseende rätt att anlägga, använda och underhålla balkonger samt rätt att underhålla bostadsbyggnad och fasad.

### *Fastighetens underhållsbehov*

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram t.o.m. år 2049. Det totala underhållsbehovet i föreningen enligt underhållsplanen uppgår till 36,6 mnkr med hänsyn till antagen inflation.

### *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.

### *Föreningens skattemässiga status*

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

### *Förvaltning*

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har avtal med Renew Service AB om teknisk förvaltning av byggnad samt snöskottning och skötsel av trädgård med Lövhagen Mark & Trädgård AB.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF), om ekonomisk och administrativ förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 450 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 2025-01-01.
- Styrelsen tillträdde den 2025-04-29. Två frånträden (Valberedare samt ledamot) samt två tillträdande (Valberedare samt ledamot).
- En extra föreningsstämma genomfördes 2025-09-02, då en ledamot avgick och en ny ledamot, samt en suppleant tillträde.
- Ett av föreningens lån, 12 705 000, blev omlagt till 2,6 % ränta, på 2 år. Nästa omläggning sker i dec 2026. Amorteringen ligger kvar på 1 % på lånen, på MBF:s och bankens inrådan, för att behålla och stabilisera upp räntekostnaderna även under denna kommande period.
- Ytbehandling av golv i soprummet andra förbättringar genomfördes i soprummet.
- Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för bostäder med 3,5 % från om med 2026-01-01 pga. underhållsplan samt ökade sop- och uppvärmningskostnader.
- En gemensam trivseldag genomfördes på innergården med medlemmar i Brf Tegelbruket 3.
- Utbyte och uppgradering av befintliga digitala informationstavlor i trapphusen. En befintlig leverantör har fått utökat ansvar för att underlätta underhåll, uppdateringar samt reparation vid driftstörningar.
- Inom GA gruppen har ett projekt startats upp gällande laddstolpar i garage. Leverantör har valts ut och offert har skickats ut. Utredning samt beslut för investering inom alla tre föreningarna kommer fattas under Q1 2026. Införande och installation kan ev. ske under Q4 2006 eller Q1 2027.
- Inom GA40 har utemiljön på våra innergårdar genomgått omfattande beskärning av buskar, häckar och andra planteringar, och arbetet fortsätter enligt en treårsplan (2025-2027) som omfattar successiv upprustning, förbättrad växtvård samt anpassning och utveckling av rabatter och övriga grönytor.

## Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 498 531	3 406 394	3 135 162	2 823 543
Resultat efter finansiella poster	kr	-762 374	-616 125	-374 727	-377 890
Soliditet	%	79	79	79	79
Likviditet	%	173	182	168	105
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	865	848	771	701
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	958	927	846	
Skuldsättning per kvm	kr	8 825	8 933	9 042	9 259
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 769	10 902	11 034	11 299
Energikostnad per kvm	kr	143	141	135	160
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,5	12,9	14,3	16,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,2	11,8	13,0	
Sparande per kvm	kr	85	127	182	180
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,05	92,47	90,33	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 47 833 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 årets redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida 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 högre 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, se kassaflödesanalys på s.10. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	85 290 000	58 005 000	515 442	-526 192	-616 125
Reservering till yttre fond			433 000	-433 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-120 368	120 368	
Balansering av föregående års resultat				-616 125	616 125
Årets resultat					-762 374
Belopp vid årets utgång	85 290 000	58 005 000	828 074	-1 454 949	-762 374

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 454 949
Årets resultat	-762 374
	<hr/>
	-2 217 323

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	433 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-103 852
I ny räkning balanseras	-2 546 471
	<hr/>
	-2 217 323

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-762 374
Dispositioner	-329 148
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -1 091 522

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 157 222

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 498 531	3 406 394
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 498 531</b>	<b>3 406 394</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 542 161	-1 516 247
Periodiskt underhåll	5	-103 852	-120 368
Övriga externa kostnader	6	-192 408	-163 443
Arvoden och personalkostnader	7	-116 948	-115 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 102	-1 021 670
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 968 471</b>	<b>-2 937 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>530 060</b>	<b>469 122</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 370	36 234
Räntekostnader		-1 313 804	-1 121 481
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 292 434</b>	<b>-1 085 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-762 374</b>	<b>-616 125</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-762 374</b>	<b>-616 125</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-762 374	-616 125
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		103 852	120 368
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-433 000	-433 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 091 522</b>	<b>-928 757</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	176 386 683	177 386 611
Inventarier, verktyg och installationer	10	52 694	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>176 439 377</u>	<u>177 386 611</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		533 134	799 701
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>533 134</u>	<u>799 701</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>176 972 511</b>	<b>178 186 312</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		108	9
Övriga fordringar	11	329 605	327 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 250	100 590
Klientmedel i SHB		2 169 615	1 978 979
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 588 578</u>	<u>2 407 008</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 588 578</b>	<b>2 407 008</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>179 561 089</b>	<b>180 593 320</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		143 295 000	143 295 000
Fond för yttre underhåll		828 074	515 442
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>144 123 074</u>	<u>143 810 442</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 454 949	-526 192
Årets resultat		-762 374	-616 125
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 217 323</u>	<u>-1 142 317</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>141 905 751</b>	<b>142 668 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	24 605 000	23 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>24 605 000</b></u>	<u><b>23 900 000</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 000 000	13 155 000
Leverantörsskulder		261 309	171 206
Skatteskulder		520	784
Övriga skulder	14	22 164	13 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		766 345	684 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>13 050 338</b></u>	<u><b>14 025 195</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>179 561 089</b>	<b>180 593 320</b>

**Kassaflödesanalys**

**2025-01-01**                      **2024-01-01**  
**-2025-12-31**                      **-2024-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster 530 060 469 122

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 1 013 102 1 021 670

Erhållen ränta 21 370 36 234

Erlagd ränta -1 313 804 -1 121 481

**250 728**                      **405 545**

Ökning/minskning kundfordringar -108 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 9 173 -13 091

Ökning/minskning leverantörsskulder 90 103 -16 808

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 90 041 61 362

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **439 937**                      **437 008**

**Investeringsverksamheten**

Förändring långfristig fodran (investeringsmoms) 266 567 266 567

Förvärv/försäljning av inventarier -65 868 0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **200 699**                      **266 567**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld -450 000 -450 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-450 000**                      **-450 000**

**Årets kassaflöde**                      **190 636**                      **253 575**

**Likvida medel vid årets början**                      **1 978 979**                      **1 725 403**

**Likvida medel vid årets slut**                      **2 169 615**                      **1 978 978**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Inventarier	5 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

Pågående utredning om installation av laddplatser i garage. Införande och installation kan ev. ske under Q4 2006 eller Q1 2007.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 939 280	2 881 656
Hyror garage	233 280	233 280
Vattenavgifter (IMD)	158 317	141 696
Kabel-TV avgifter	157 872	126 588
Övriga intäkter	9 782	23 174
Brutto	3 498 531	3 406 394
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 498 531</u></b>	<b><u>3 406 394</u></b>

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

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

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

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	217 568	222 633
Reparationer, löpande underhåll	132 934	166 559
Elavgifter	132 418	166 739
Uppvärmning	248 129	224 892
Vatten och avlopp	213 610	191 224
Renhållning	117 477	76 494
Försäkringar	48 461	47 361
Avgift till gemensamhetsanläggning	150 629	190 281
Kabel-TV/Internet	157 876	137 575
Övriga fastighetskostnader *	107 690	71 618
Fastighetsavgift/fastighetskatt	15 370	20 870
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 542 162</u></b>	<b><u>1 516 246</u></b>

\* Brandskyddsarbete, skyltar, entrémattor.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ytbehandling golv soprum	23 250	0
Installation	17 844	0
Byte och uppgrad. informationstavlor trapphus	62 758	0
Stamspolning	0	51 000
Uppgradering nödtelefon hiss (4G)	0	39 375
Filter	0	29 993
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>103 852</u></b>	<b><u>120 368</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	1 800	2 880
Förbrukningsinventarier	26 781	1 352
Kontorsmaterial	464	850
Kommunikation	13 861	11 033
Porto	0	220
Revision	30 113	27 000
Föreningsmöten	5 202	4 129
Ekonomisk och administrativ förvaltning	66 760	64 570
Övriga förvaltningskostnader	22 235	26 466
Övriga externa tjänster (mättjänst)	19 432	19 183
Medlems- och föreningsavgifter	5 760	5 760
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>192 408</u></b>	<b><u>163 443</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	89 999	87 920
Sociala kostnader	26 949	27 624
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>116 948</u></b>	<b><u>115 544</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 221	36 085
Övriga ränteintäkter	149	149
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>21 370</u></b>	<b><u>36 234</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 039 166	120 039 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 039 166	120 039 166
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 047 420	-5 047 492
Årets avskrivningar	-999 928	-999 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 047 348	-6 047 420
Utgående planenligt värde	<u>112 991 818</u>	<u>113 991 746</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 394 865	63 394 865
Utgående planenligt värde	63 394 865	63 394 865
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>176 386 683</u></b>	<b><u>177 386 611</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	75 537 000	74 087 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	15 200 000
	88 337 000	89 287 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	86 800 000	87 200 000
Lokaler (del i GA garage)	1 537 000	2 087 000
	<u>88 337 000</u>	<u>89 287 000</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 714	108 714
Hjärtstartare	32 995	0
Bokningstavla	32 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 582	108 714
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 714	-86 972
Årets avskrivningar	-13 174	-21 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 888	-108 714
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>52 694</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	60	78
Varmvattenavgifter (kvartal 4)	53 251	58 503
Investeringsmoms garage	266 567	266 567
Kostnader GA:40 (Brf Tegelbruket 1 och 2)	9 727	2 282
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>329 605</u></b>	<b><u>327 430</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,18	2026-12-01	11 650 000
Stadshypotek	3,92	2027-12-01	12 250 000
Stadshypotek	2,60	2027-12-01	12 705 000
Summa skulder till kreditinstitut			36 605 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-450 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 550 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			24 605 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			34 355 000

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	42 005 000	42 005 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>42 005 000</u></b>	<b><u>42 005 000</u></b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	16 872	11 921
Skulder till MBF (överlåtelse/pantsättn.avg)	5 292	1 432
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>22 164</u></b>	<b><u>13 353</u></b>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-27.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Åke Lind  
Ordförande

Natascha Stojanovic

Magnifique Harushimana

Thomas Johansson

Sören Viklund

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**NATASCHA STOJANOVIC** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-02 11:16:42 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NATASCHA STOJANOVIC

Natascha Stojanovic

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 81.227.238.142

**MAGNIFIQUE HARUSHIMANA** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-27 14:56:13 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNIFIQUE HARUSHIMANA

Magnifique Harushimana

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 81.227.91.126

**THOMAS JOHANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-27 14:48:14 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS JOHANSSON

Thomas Johansson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 94.234.79.250

**SÖREN VIKLUND** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-01 09:22:18 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Berndt Sören Viklund

Sören Viklund

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 172.225.69.149

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-03-27 14:34:21 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE LIND

Åke Lind

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 90.229.160.66

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-04-09 07:00:24 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.95

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3 org-nr 769634-8403.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

## 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 3 för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31) 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggande 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:

- företaget 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 räkenskaper. 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 framkommer av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-04-09 07:00:47 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.95