

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

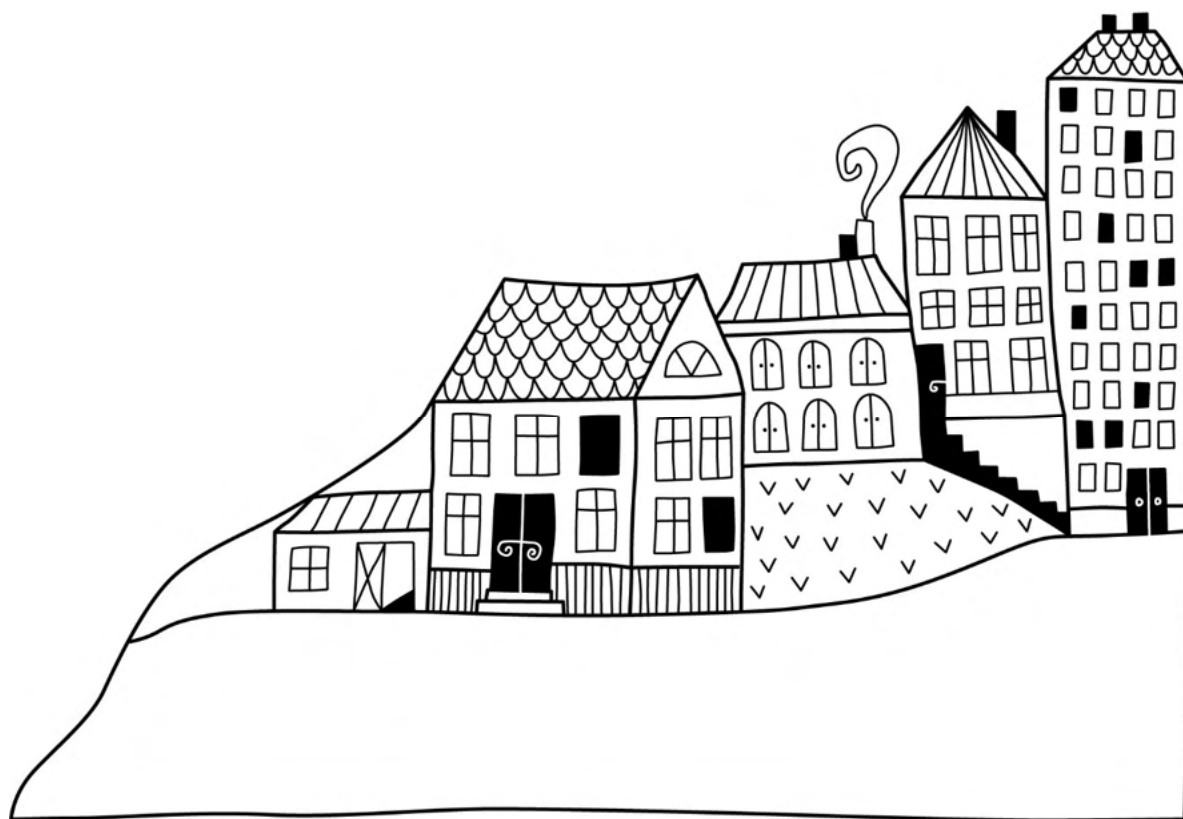
Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala
Org. nr: 769628–4665





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegelbacken i
Uppsala får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Librobäck 11:7 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014–2015. Fastighetens adress är Gimogatan 6–8.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	19
3 rum och kök	32
4 rum och kök	20
5 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	62	varav 18 st med möjlighet till elbilsaddning
Total tomtarea	3 635 m ²	
Total bostadsarea	6 839 m ²	
Total lokalarea	1 814 m ²	
Årets taxeringsvärde	296 200 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde	273 400 000 kr	



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Bredablick	Teknisk förvaltning
Fyris Städ	Lokalvård
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
KONE	Hisservice
Certego	Lås
Telia	Bredband, TV och telefoni
Brunata	Individuell mätning och debitering (IMD) varmvatten och el
Vattenfall	Elnät och fjärrvärme
Stockholms elbolag	Elhandel
Uppsala Vatten & avfall	Vatten och avfallshantering

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Uppsala Librobäck ga:13. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar interngata med belysning och dagvattenavlopp.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2022 och sträcker sig till och med år 2071. Underhållsplanen visar ett underhållsbehov på 1 537 tkr per år för de närmaste 50 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll:

Beskrivning	År
Filterbyten	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filterbyten ventilation	9 679
Stamspolning	52 925
Byte styrdator i värmepump	21 125

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Söderberg	Ordförande	2027
Stefan Bergström	Vice ordf	2026
Sofia Bergman	Ledamot	2027
Staffan Engkvist	Ledamot	2027
Patrik Fälldin	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annica Pettersson	Suppleant	2027
Jenny Vesterlund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rävisor AB	Extern revisor	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Säfström*	Sammanställande	2026
Erik Winkler		2026
Lars Gejpel		2026

*Avgick från sitt uppdrag den 31 oktober 2025.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bedrivit sin verksamhet i enlighet med stadgar och fastställda beslut. Föreningens ekonomi har påverkats av ökade räntekostnader till följd av det allmänna ränteläget, vilket har medfört ett negativt resultat för året.

Några större underhållsåtgärder har inte genomförts under året. Föreningen arbetar långsiktigt enligt fastställd underhållsplan, där större åtgärder är planerade längre fram i tiden. Amortering av föreningens lån har skett enligt plan och föreningen har fortsatt en stabil finansiell ställning med god likviditet.

Inga väsentliga förändringar i föreningens fastighet eller verksamhet har skett under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Under året har 19 medlemmar tillkommit och 20 medlemmar avgått. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 133 personer.

Föreningen har sedan starten 2016 endast höjt årsavgiften en gång, år 2023 med 2 %. Styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning om 5 % från februari 2026.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 173	6 038	5 676	5 602	5 562
Resultat efter finansiella poster	-335	-21	-23	-323	524
Soliditet %	76	76	75	75	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	84	85	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	783	762	716	710	704
Energikostnad kr/kvm	172	154	154	136	131
Sparande kr/kvm	176	204	212	163	262
Skuldsättning kr/kvm	7 452	7 698	7 871	8 044	8 333
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 429	9 739	9 959	10 178	10 544
Räntekänslighet %	12,0	12,8	13,9	14,3	15,0

Kommentar till flerårsöversikten

Föreningen är en relativt nyproducerad bostadsrättsförening med byggnader uppförda 2014–2015, vilket innebär att underhållsbehovet i närtid är begränsat. Detta återspeglas även i föreningens underhållsplan, där större åtgärder är planerade först längre fram i tiden.

Föreningens intäkter har ökat successivt under de senaste åren, samtidigt som årsavgiften senast justerades 2023 och därefter varit oförändrad. Avgiftsnivån uppgår till 783 kr/kvm för 2025, vilket tillsammans med en hög andel avgiftsintäkter (86 %) visar att verksamheten i huvudsak finansieras av medlemmarnas avgifter, kompletterat med vissa övriga rörelseintäkter.

Resultatet efter finansiella poster är negativt för 2025, vilket även varit fallet vissa tidigare år. Detta är vanligt i bostadsrättsföreningar och påverkas i stor utsträckning av avskrivningar. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt, vilket indikerar att föreningen har ett löpande överskott i verksamheten.

Föreningens sparande per kvadratmeter har minskat det senaste året och uppgår till 176 kr/kvm för 2025. Enligt underhållsplanen uppgår det långsiktiga underhållsbehovet till cirka 180–270 kr/kvm och år, vilket innebär att nuvarande sparandenivå ligger i den lägre delen av intervallet. Detta är en viktig faktor att beakta i den långsiktiga ekonomiska planeringen, särskilt inför kommande övergång till K3-regelverket.

Skuldsättningen per kvadratmeter har minskat successivt och uppgår till 7 452 kr/kvm, vilket tillsammans med en soliditet om 76 % innebär att föreningen har en god finansiell ställning. Räntekänsligheten har samtidigt minskat, vilket innebär att föreningen är mindre känslig för ränteförändringar än tidigare år.

Sammanfattningsvis bedöms föreningen ha en stabil ekonomi med god långsiktig betalningsförmåga. Det ökade kostnadsläget och det något lägre sparandet innebär dock att fortsatt fokus bör ligga på att säkerställa en långsiktigt hållbar nivå på avgifter och sparande.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgift för vatten och kabel-TV) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för vatten och kabel-TV).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för vatten och kabel-TV) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för vatten och kabel-TV) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och fastighetsel.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Årets negativa resultat om -335 tkr förklaras huvudsakligen av redovisningsmässiga avskrivningar samt ökade räntekostnader. Dessa poster påverkar resultatet men inte föreningens kassaflöde i motsvarande grad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är fortsatt positivt, vilket innebär att föreningen har ett löpande överskott i verksamheten.

Föreningen har en god soliditet samt en långsiktig underhållsplan, vilket sammantaget innebär att styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att det negativa resultatet inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina betalningsåtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	123 603 000	82 397 000	1 357 526	1 594 667	-21 495
Disposition enl. årsstämmobeslut				-21 495	21 495
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut			273 400	-273 400	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut			-17 136	17 136	
Årets resultat					-352 993
Vid årets slut	123 603 000	82 397 000	1 613 790	1 316 908	-352 993

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 316 908
Årets resultat	-352 993
Summa	963 915

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-273 400
Ianspråktagande av underhållsfonden	83 729
Att balansera i ny räkning i kr	774 244

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 186 451	6 038 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 293	152 356
Summa rörelseintäkter		6 206 744	6 190 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 883 538	-2 726 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 955	-342 750
Personalkostnader	Not 6	-155 138	-144 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 775 365	-1 771 865
Summa rörelsekostnader		-5 087 996	-4 985 355
Rörelseresultat		1 118 749	1 205 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 751	73 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 517 493	-1 300 248
Summa finansiella poster		-1 471 742	-1 226 771
Resultat efter finansiella poster		-352 993	-21 495
Årets resultat		-352 993	-21 495

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
-------------	--	------------	------------

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	271 511 938	273 234 569
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	403 954	456 689
Summa materiella anläggningstillgångar		271 915 892	273 691 257
Summa anläggningstillgångar		271 915 892	273 691 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	19 941
Övriga fordringar	Not 12	282	105 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	66 752	251 662
Summa kortfristiga fordringar		67 034	376 750
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 672 629	2 532 182
Summa kassa och bank		2 672 629	2 532 182
Summa omsättningstillgångar		2 739 662	2 908 931
Summa tillgångar		274 655 554	276 600 189



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	206 000 000	206 000 000	
Fond för yttre underhåll	1 613 790	1 357 526	
Summa bundet eget kapital	207 613 790	207 357 526	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 316 908	1 594 667	
Årets resultat	-352 993	-21 495	
Summa fritt eget kapital	963 915	1 573 172	
Summa eget kapital	208 577 705	208 930 698	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 155 000	22 060 000
Summa långfristiga skulder		10 155 000	22 060 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	54 328 333	44 548 333
Leverantörsskulder		255 925	234 955
Skatteskulder	Not 16	123 100	7 854
Övriga skulder	Not 17	182 781	-7 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 032 711	826 036
Summa kortfristiga skulder		55 922 850	45 609 491
Summa eget kapital och skulder		274 655 554	276 600 189



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 118 749	1 205 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 775 365	1 771 865
	2 894 114	2 977 142
Erhållen ränta	45 751	73 477
Erlagd ränta	-1 447 768	-1 353 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 492 097	1 697 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	309 716	-7 608
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	463 634	-208 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 265 447	1 481 501
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-447 000
Investeringar i pågående byggnation	0	150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-297 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 125 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 125 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	140 447	-315 499
Likvida medel vid årets början	2 532 182	2 847 681
Likvida medel vid årets slut	2 672 629	2 532 182



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 620 780	4 620 780
Hyror, garage	804 350	798 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 767	-28 440
Rabatter	0	-1 100
Vattenavgifter	255 355	226 557
Elavgifter	263 932	159 738
Kabel-tv-avgifter	221 760	221 760
Övriga ersättningar	37 986	40 183
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	55	-2
Summa nettoomsättning	6 186 451	6 038 276

I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme och kallvatten. Varmvatten- el- och kabel-tv-avgifter är obligatoriska avgifter som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten. 2024: El-avgifter lägenheter: 145 497 kr. Elavgifter laddstolpar: 14 491 kr

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	20 293	1 380
Försäkringsersättningar	0	150 976
Summa övriga rörelseintäkter	20 293	152 356

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-83 729	-17 136
Reparationer	-35 128	-250 984
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-177 550	-54 000
Försäkringspremier	-121 091	-114 242
Kabel- och digital-TV	-220 557	-220 603
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 701	0
Serviceavtal	-225 789	-304 724
Obligatoriska besiktningar	-94 106	-10 348
Snö- och halkbekämpning	-6 976	0
Förbrukningsinventarier	-7 108	-41 014
Vatten	-357 318	-306 878
Fastighetsel	-648 269	-554 733
Uppvärmning	-484 504	-474 532
Sophantering och återvinning	-146 865	-213 112
Förvaltningsarvode drift	-265 847	-164 418
Summa driftskostnader	-2 883 538	-2 726 723

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-136 166	-252 526
Lokalkostnader	-5 500	0
IT-kostnader	-14 667	-11 914
Arvode, yrkesrevisor	-36 988*	-19 550
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-12 525	-5 425
Kreditupplysningar	-1 125	-431
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 936	-29 796
Representation	-14 867	-7 544
Kontorsmateriel	-591	-281
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-7 300	-7 300
Bankkostnader	-4 130	-5 078
Övriga externa kostnader	-9 102	-834
Summa övriga externa kostnader	-273 955	-342 750

* Avser arvode för 2024 samt 2025, fg års arvode avsåg 2023.

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-123 600	-114 600
Övriga personalkostnader	-2 250	-750
Sociala kostnader	-29 288	-28 667
Summa personalkostnader	-155 138	-144 017

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 722 630	-1 722 630
Avskrivning Installationer	-52 735	-49 235
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 775 365	-1 771 865

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	45 006	73 306
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	451	231
Övriga ränteintäkter	294	-61
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 751	73 477

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 517 307	-1 300 135
Övriga räntekostnader	-186	-113
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 517 493	-1 300 248



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	206 715 614	206 795 965
Mark	80 684 386	80 684 386
	287 400 000	287 480 351
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	287 400 000	287 480 351
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 165 431	-12 442 801
	-14 165 431	-12 442 801
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 722 630	-1 722 630
	-1 722 630	-1 722 630
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 888 062	-14 165 431
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	271 511 938	273 234 569
Varav		
Byggnader	190 827 552	192 550 183
Mark	80 684 386	80 684 386
Taxeringsvärden		
Bostäder	273 000 000	268 000 000
Lokaler	23 200 000	5 400 000
	296 200 000	273 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>230 200 000</i>	<i>198 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 000 000</i>	<i>75 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	527 351	80 351
Inventarier	41 288	41 288
	568 639	121 639
Årets anskaffningar		
Installationer	0	447 000
	0	447 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	568 639	568 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-70 662	-21 427
Inventarier	-41 288	-41 288
	-111 950	-62 715
Årets avskrivningar		
Installationer	-52 735	-49 235
Inventarier	0	0
	-52 735	-49 235
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-123 397	-70 662
Inventarier	-41 288	-41 288
	-164 685	-111 950
Restvärde enligt plan vid årets slut	403 954	456 689
Varav		
Installationer	403 954	456 689
Inventarier	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	282	4 109
Momsfordringar	0	101 037
Summa övriga fordringar	282	105 146

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	121 091
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 671	31 153
Förutbetald vattenavgift	3 219	0
Förutbetald renhållning	0	19 405
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	55 176
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 907	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 955	24 837
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 752	251 662

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	849	849
Transaktionskonto	2 671 779	2 531 332
Summa kassa och bank	2 672 629	2 532 182

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	64 483 333	66 608 333
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-54 328 333	-44 548 333
Långfristig skuld vid årets slut	10 155 000	22 060 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-06-30	13 988 333,00	0,00	0,00	13 988 333,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-06-30	15 655 000,00	0,00	1 000 000,00	14 655 000,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2026-06-30	10 030 000,00	0,00	0,00	10 030 000,00
STADSHYPOTEK	2,32%	2026-07-01	14 905 000,00	0,00	750 000,00	14 155 000,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2027-06-01	12 030 000,00	0,00	375 000,00	11 655 000,00
Summa			66 608 333,00	0,00	2 125 000,00	64 483 333,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen redovisar skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Per balansdagen avser detta lån hos Stadshypotek om totalt 52 828 333 kr som förfaller till omförhandling inom ett år.

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens finansiering är av långsiktig karaktär. Avsikten är att omförhandla eller förlänga lånen i samband med respektive villkorsändringsdag.

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	-45 696	8 304
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	177 550	54 000
Debiterad preliminärskatt	-8 754	-54 450
Summa skatteskulder	123 100	7 854

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning*	171 163	0
Skuld för moms	-11 618	-7 688
Summa övriga skulder	182 781	-7 688

*Beloppet avser ränta och amorteringar som förfallit till betalning före balansdagen men som, till följd av tekniskt fel i betalfil, betalades först i januari 2026.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 835	36 000
Upplupna räntekostnader	196 218	126 493
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 094
Upplupna elkostnader	73 951	68 732
Upplupna värmekostnader	66 308	71 520
Upplupna revisionsarvoden	19 000	0
Upplupna styrelsearvoden	123 600	114 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 081	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	508 718	397 597
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 032 711	826 036

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	81 400 000	81 400 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-04

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Per Söderberg

Patrik Fälldin

Sofia Bergman

Staffan Engkvist

Stefan Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Lind Bertéusen
Rävisor AB



Brf Tegelbacken i Uppsala

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Tegelbacken i Uppsala i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

ID:a14d3d40-4af6-11f1-9e71-af42fb93def8 Status: Signerat av alla

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577450206

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Tegelbacken

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-05-07 10:22:06 CEST (+0200) av Eva-Lena Lundell (EL)

Färdigställt 2026-05-08 17:55:37 CEST (+0200)

Initierare

Eva-Lena Lundell (EL)

Riksbyggen

Signerare

Per Wahlbeck (PW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER WAHLBECK"

Signerade 2026-05-07 21:06:02 CEST (+0200)

Patrik Fälldin (PF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Fälldin"

Signerade 2026-05-07 10:23:43 CEST (+0200)

Sofia Bergman (SB1)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elize Sofia Isabelle Bergman"

Signerade 2026-05-07 19:17:22 CEST (+0200)

Staffan Engkvist (SE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN ENGVIST"

Signerade 2026-05-07 10:45:16 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577450206

Stefan Bergström (SB2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN BERGSTRÖM"
Signerade 2026-05-07 13:23:13 CEST (+0200)

Jonas Lind Bertéusen (JLB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LIND BERTÉUSEN"
Signerade 2026-05-08 17:55:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala,
769628-4665

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2025 - Tegelbacken

ID: a14d3d40-4af6-11f1-9e71-af42fb93def8

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-05-08

Underskrifter

Sveriges Mäklar- och Organisationstjänst AB 5590421631

Info Ravisor

Signerat: 2026-05-08 18:02 BankID JONAS LIND BERTÉUSEN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2025 Brf Tegelbacken.pdf	4.0 MB	cd42 960e 29db ddf3 41f0 1946 a21e ffd8 fc7d 204a c108 7b14 0e21 cc87 41e4 77fa
Revisionsberättelse_Brf_Tegelbacken_i_Uppsal a_2025.pdf	47.2 kB	a366 c36c a06f df46 bc4f ce20 c813 0756 a6bb 705f 58bf 8ae8 1f74 3cd1 527c c5e5

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-05-08	18:01	Skapat Jonas LIND BERTÉUSEN, Sveriges Mäklar- och Organisationstjänst AB 5590421631. IP: [REDACTED]
2026-05-08	18:02	Signerat Info Ravisor, Sveriges Mäklar- och Organisationstjänst AB Genomfört med: BankID av JONAS LIND BERTÉUSEN. IP: [REDACTED]

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

